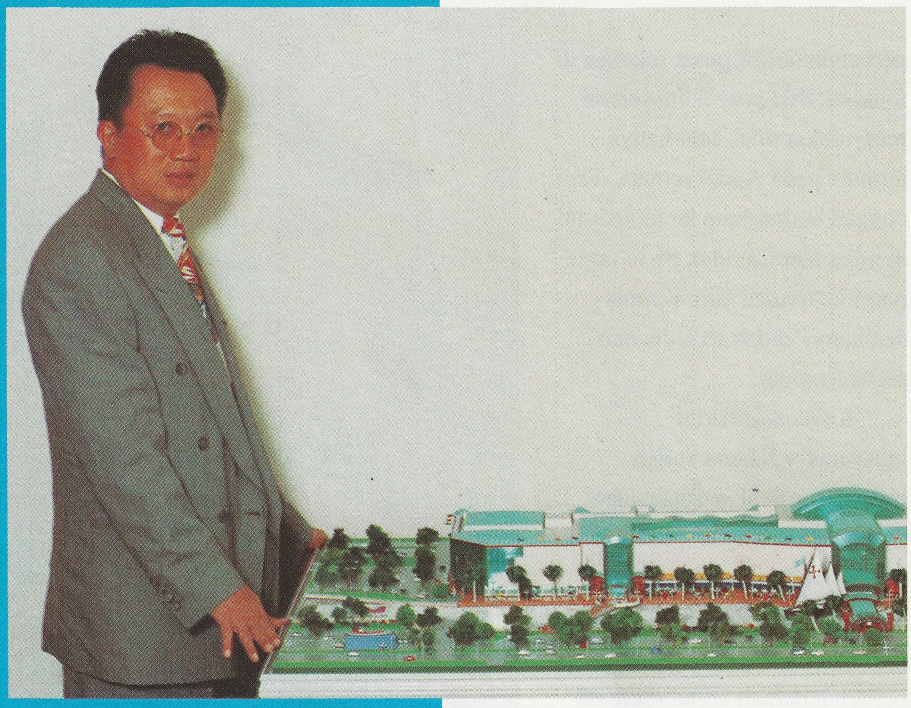
Visi yang Tajam dan Komitmen Sepenuh Hati



J. Peddy Wongsowidjojo

"Merupakan kebanggan tersendiri bila kami mampu memberikan sesuatu yang 'lain' kepada masyarakat. Sesuatu yang memiliki lebih dari sekadar fungsi yang disandangnya. Mega Mall lebih dari sekadar pusat perbelanjaan. Tapi di sini menyajikan konsep yang baru, dengan mengutamakan kepuasan pengunjung dan tenant. Semua itu adalah komitmen yang selalu kami ujudkan."

Sebelum meleburkan diri di PT Duta Wisata Loka, ia telah malang melintang di binis properti. Lewat perusahaannya PT Metroland ia telah menggelar proyek-proyek bergengsi. Mulai apartemen pusat pasar dan real estate. Ia termasuk perintis dari beberapa konsep baru bagi dunia properti. Sitem *strata title* Permata Hijau Apartemen merupakan apartemen pertama yang memperkenalkan konsep kepemilikan dari sebuah apartemen di negeri ini. Ketajaman visi dengan sederet pengalaman sebagai realtor, telah mengantarnya pada posisi sekarang.

Bersama PT Metroland dan PT Bumimandiri Wijaya mereka membentuk perusahaan baru PT Sendang Asri Kencana yang membangun apartemen Golf View, sebuah apartemen kelas menengah di daerah elite Pondok Indah (Lihat Golf View Apartment). Ia pula yang memasok apartemen untuk segmen keluarga dengan *space* yang cukup "berani" di *Outher Ring Road*, yaitu Emerald Apartemen.

Ketika banyak orang ingin tinggal di Pondok Indah, namun terpaksa harus berhadapan dengan harga lahan yang semakin melangit, ia pun menawarkan Golf View di kawasan Pondok Indah dengan harga jauh lebih murah.

Ia dikenal sebagai orang yang sangat berpegang pada komitmen. Reputasinya di proyek-proyek *shopping centre* tidak perlu diragukan lagi. Apa yang ia katakan terhadap Mega Mall Pluit ?

"Merupakan kebanggaan tersendiri bila kami mampu memberikan sesuatu yang 'lain' kepada masyarakat. Sesuatu yang memiliki lebih dari sekadar fungsi yang disandangnya. Mega Mall lebih dari sekadar pusat perbelanjaan. Tapi di sini menyajikan konsep yang baru, dengan mengutamakan kepuasan pengunjung dan *tenant*. Semua itu adalah komitmen yang selalu kami ujudkan."

Mengapa memilih Pluit? Menurut Peddy, 2,7 juta penduduk di Pluit, lebih-lebih dengan semakin semaraknya komplek perumahan adalah potensi yang sangat besar. Perkembangan *shopping centre* selama ini terlalu berat ke selatan. Jakarta Utara nyaris tidak tersentuh.

Bangunan ini juga menggunakan konsep desain *single koridor*, dengan pertimbangan semata-mata demi kepuasan

PROGRES
PEMBANGUNAN MEGA MALL TERUS BERLANGSUNG, DIHARAPKAN SELESAI AKHIR TAHUN INI.
MATANG
IA JUGA TERHITUNG CUKUP MATANG DI BISNIS APARTEMEN

konsumen. Dengan menggunakan konsep tersebut, memungkin pengunjung akan melewati seluruh pertokoan. Dalam arti tidak ada pertokoan yang tersisihkan. Departemen store yang merupakan salah satu daya tarik sebuah pusat perbelanjaan sengaja ditempatkan di sayap kanan dan kiri *mall*. *Tenant* tidak perlu merasa kuatir bila tokonya tidak dilewati pengunjung.

Setiap pengunjung yang hendak berbelanja terlebih dahulu diajak menoleh menikmati keunikan berbagai produk andalan pada jajaran etalase. Anda pun sebagai *tenant* misalnya tidak pernah salah memilih lokasi, disamping daya tarik dari macam-macam fasilitas rekreatif seperti disebutkan tadi, juga dengan menggunakan desain *single koridor* memungkinkan semua tempat menjadi sama penting di satu lantai.

Proyek Mega Mall akan dibangun lima lantai dengan luas lantai mencapai 100.000 m^2. Lantai Dasar dijadikan tempat bermain anak-anak, *retail shop* dan restoran. Di lantai lain akan tersebar tidak kurang dari 316 toko eceran dengan berbagai jenis barang dagangan. Sepasang departemen store (satu nasional dan satu lagi Internasional), *super market* dan seterusnya. Bangunan ini juga dilengkapi dengan 40 eskalator dan empat buah lif.

Proyek besar ini nantinya akan menyerupai Forum Galeria di Las Vegas , Amerika Serikat, di mana *ceiling mall* tersebut digambari seperti suasana langit saat itu. Pada malam hari suasana *ceiling*-nya penuh bintang gemerlapan dan pada siang hari ditampilkan gambar awan. Atau bisa jadi sebaliknya.

Lokasi yang Strategis

Perencanaan yang matang dan menyeluruh dari proyek ini, menempatkannya pada posisi sebagai penantang yang sangat berpengaruh bagi perkembangan bisnis *shopping mall* di ibukota Jakarta. Keunggulan mulai dari segi fasilitas, konsep maupun lokasi, bukan saja untuk saat ini, tetapi minimal mampu mengantisipasi perkembangan bisnis ini minimal dalam waktu 10 tahun ke depan.

Khusus untuk pemilihan lokasi saja misalnya, ia cukup cermat. Di samping daerah Pluit dalam beberapa tahun belakangan ini terjadi pertumbuhan real estate yang cukup pesat, juga di dalam radius yang cukup jauh, tidak terdapat pusat perbelanjaan dan mall. Sehingga masyarakat sekitar Pluit yang hendak berbelanja, terpaksa harus berjalan jauh ke Blok M, Pondok Indah maupun daerah Grogol. Di daerah Pluit saat ini telah dihuni oleh sekurang-kuragnya 1,5 juta penduduk. Berdasarkan penelitian, 40 persen warganya memiliki tingkat ekonomi menengah ke atas. Ini tentu menjadi pasar yang sangat potensial.

Kebijaksanaan Pemda DKI yang hendak mengembangkan daerah Pluit dengan jalan reklamasi pantai telah semakin memantapkan posisi proyek ini menjadi sangat strategis.

Proyek pembangunan *inner ring road* Jakarta Utara, *harbour toll road*, perluasan jalan di sekitar Pluit serta berdekatan dengan jalan tol Prof. Sediyatmo yang menuju Bandara Internasional Soekarno Hatta, telah membuat proyek Mega Mall semakin strategis dan rasanya tidak perlu penjelasan panjang lebar.

Daerah Pluit sebelumnya lebih dikenal sebagai daerah yang sangat jauh, macet dan tidak beraturan. Tetapi melihat rencana pengembangan oleh Pemda DKI, tentu adalah sebuah kabar yang sulit dilewati. Apalagi dengan dibentuknya Badan Pengelola Lingkungan (BPL) oleh Pemda DKI yang bekerjasama dengan swasta untuk megembangkan lingkungan Pluit sesuai dengan rencana kota ■

PERSEMBAHKAN HANYA YANG TERBAIK

FADJRAA OEMAR

Pengalamannya selama sepuluh tahun belakangan ini sebagai pengusaha kontraktor, developer hingga supplier telah memantapkan langkahnya untuk terus merambah bisnis properti berskala besar dan inovatif.

Di Duta Wisata Loka, developer dari proyek Mega Mall Pluit ia menjabat Direktur Utama. Pengalamannya selama sepuluh tahun belakangan ini sebagai pengusaha kontraktor, developer hingga supplier telah memantapkan langkahnya untuk terus merambah bisnis properti bersekala besar dan inovatif.

Di samping pengalamannya selaku pengusaha selama ini, ia pun terhitung cukup matang terutama di organisasi profesi. Tahun 1991 hingga 1994 misalnya ia menjabat sebagai Wakil Ketua BPP Himpunan Pengusaha Muda Indonesia (HIPMI). Sekarang pun masih memangku jabatan Ketua Koordinator Shopping Centre (AP3I), kemudian Ketua Departemen Real Estate KADIN Jaya serta anggota Golkar.

Di dunia usaha tidak kurang dari 5 perusahaan di mana ia bertindak selaku Direktur. Antara lain Dirut di PT Guna Widhia Ratna, perusahaan suplier. Di bidang Properti lewat anak perusahaan yang dia pimpin, menangani konstruksi Apartemen Pondok Indah Tower, pembangunan gedung Wisma Benhil beserta jalan lingkungannya,, pembuatan jalan kereta api Pasar Minggu Lenteng Agung, Membangun dan mengelola Istana Pasar Baru serta membangun pasar Keramat Jati.

Apa yang dia katakan terhadap Mega Mall Pluit ? "Ada tiga faktor penting yang selalu diperhatikan dalam pembangunan *mall* besar seperti itu: Dari aspek developer, ia harus mampu memenej. Untuk memiliki kemampuan mengatur sebuah proyek bersekala luas diperlukan pengalaman dan reputasi yang baik. Kedua, dari segi *tenant*, barang-barang yang tersedia harus mampu mengakomodir kebutuhan semua lapisan masyarakat. *Tenant mix* harus mendapat perhatian lebih. Dari aspek pengunjung, harus mampu menciptakan perasaan nyaman, aman dan mampu memberikan aspek rekreatif dan hiburan."

Ketiga aspek tersebut menurut Fadjraa merupakan bagian dari perencanaan yang menyeluruh pembanguann proyek mega ini. *Shopping and Leisure* Mega Mall dilengkapi dengan fasilitas rekreasi seperti *Full-Size Ice Indoor Ice Skating Rink* termasuk yang pertama di Asia Tenggara ■

MEGA MALL SHOPPING AND LEISURE :

MENGUBAH PLUIT MENJADI ELITE

Pluit yang kumuh dan semraut segera disulap menjadi salah satu daerah elite di Ibukota. Aktifitas ekonomi mulai meggeliat di sini. Mega Mall Shopping Centre and Leisure akan menjadi magnit baru di utara Jakarta. Pintu lapangan kerja pun menguak lebar.

Setelah melewati suatu penelitian selama satu tahun lebih, PT Duta Wisata Loka menarik sebuah kesimpulan umum, antara lain; bahwa kurangnya pusat perbelanjaan dan rekreasi khususnya di daerah Pluit. Kecendrungan *life style* masyarakat kota Jakarta untuk berbelanja sambil berekreasi semakin meningkat. Pertumbuhan komplek permukiman di daerah ini, terutama untuk kelas menengah dan menengah atas terus bergerak naik.

Berdasarkan asumsi-asumsi umum itu maka didirikanlah PT Duta Wisata Loka, yang akan membangun pusat pertokoan dan rekreasi serba lengkap dan terpadu di daerah Pluit di atas lahan seluas 22 hektar yang terletak di Kawasan Pluit Jakarta Utara. Atau 15 hektar daratan dan 7 hektar berupa danau yang akan direklamasi menjadi tampak elok dan menarik.

Tahap pertama pembangunannya, perusahaan ini melakukan pengerukan dan pembersihan danau yang merupakan bagian dari proyek *mall* ini untuk dijadikan tempat wisata. "Danau ini pula yang nantinya akan menjadi salah satu daya tarik yang sangat menawan bagi pengunjung. Di danau ini, disamping akan diterapkan *water treatment*, juga

MEGAMALL
Pluit

Di sini tersedia berbagai jenis rekreasi di atas air atau di pinggir danau, pusat permainan dengan alat-alat elektronik, sampai kepada jenis permainan satu-satunya di Indonesia yaitu Ice Skating Rink. Di tepi danau ini misalnya , akan dijadikan promenade dan joging track. Ini akan memberikan pemandangan yang sangat indah siang maupun malam hari.

ICE SKATING
SATU-SATUNYA MALL YANG MEMILIKI FASILITAS ICE SKATING

BOWLING
ARENA BOWLING MELENGKAPI FASILITAS YANG SUDAH ADA

disediakan berbagai fasilitas rekreasi di atas air seperti memancing, bersepeda air (*swan boat*) serta *floating restaurant* (restauran terapung)," ujar **Janto Soetanto**, Direktur Marketing proyek-proyek Duta Wisata Loka dan yang lainnya.

Fasilitas serba 'wah'

Melihat berbagai fasilitas yang bakal digelar di Mega Mall ini, agaknya tidaklah berlebihan bila, pengunjung yang datang kemari akan merasa bahwa tidak perlu lagi pergi ke tempat lain. Tidak perlu lagi datang ke lokasi khusus rekreasi sekalipun. Bahkan dengan harga yang sangat bersaing, pusat rekreasi di pusat perbelanjaan ini akan menyajikan tidak kalah menarik dibandingkan dengan lokasi yang mengkhususkan diri untuk itu.

Di sini tersedia berbagai jenis rekreasi di atas air atau di pinggir danau, pusat permainan dengan alat-alat elektronik, sampai kepada jenis permainan satu-satunya di Indonesia yaitu *Ice Skating Rink*. Di tepi danau ini misalnya , akan dijadikan *promenade* dan *jogging track*. Ini akan memberikan pemandangan yang sangat indah siang maupun malam hari.

JANTO SOETANTO
DIREKTUR MARKETING

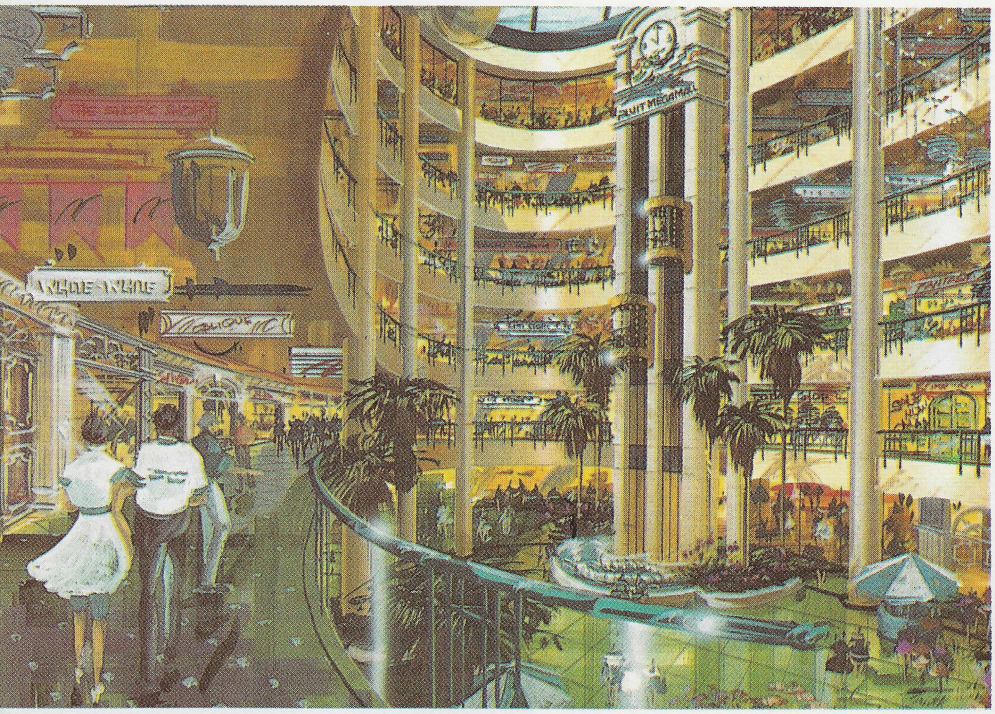
Disamping tempat bersantai juga dijadikan *outdoor theatre* untuk pementasan musik, tari dan sebagainya. Danau ini juga akan dijadikan sarana olahraga air seperti sepeda air dan memancing.

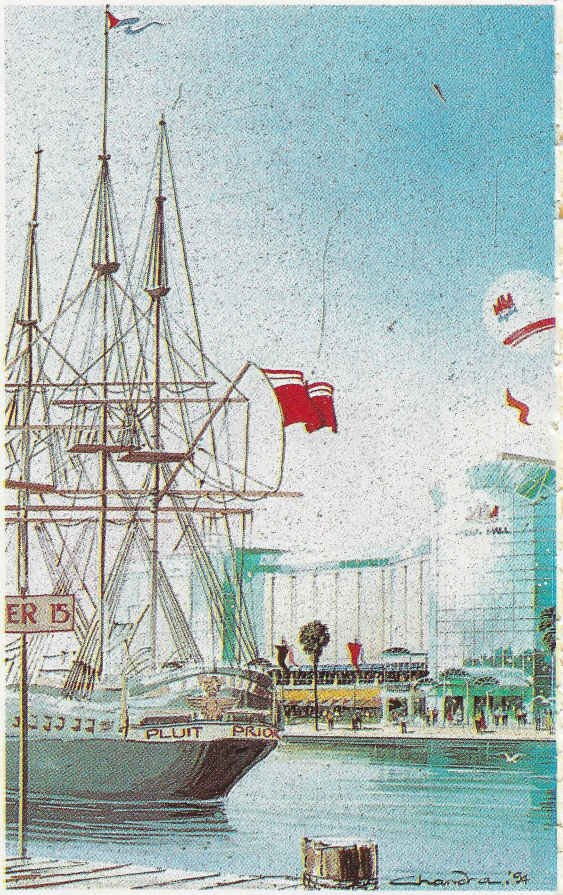
Sementara menurut **Wirjawan Hadiprodjo** Direktur Teknik proyek ini bahwa di dalam bangunan Mega Mall nantinya akan tersedia sebuah atrium dengan luas 1.000 meter persegi yang nantinya akan digunakan untuk berbagai jenis pertunjukkan yang secara periodik akan digelar oleh pengelola Mega Mall. Misalnya pertunjukan musik, tari, maupun atraksi lain. Semua itu diharapkan akan mampu menarik pengunjung.

Dari berbagai jenis fasilitas rekreasi Mega Mall juga akan dilengkapi dengan berbagai jenis kegiatan olahraga seperti, *Driving Range* serta *Tennis Court, Fitness Centre, Bowling* dan sebagainya.

Beberapa fasilitas rekreasi lainnya seperti arena *ice skating* di lantai empat, diskotik, arena *bowling*, bioskop, pusat kebugaran (*gymnasium*). Juga terdapat enam buah bioskop layar lebar. Musik *lounge* bertaraf internasional, toko buku dan alat-alat tulis kantor juga toko elektronik.

"Khusus untuk tempat parkir sengaja disediakan fasilitas dan sarana yang lebih luas, yakni mampu menampung tidak kurang dari 2500 mobil," kata Wirjawan.





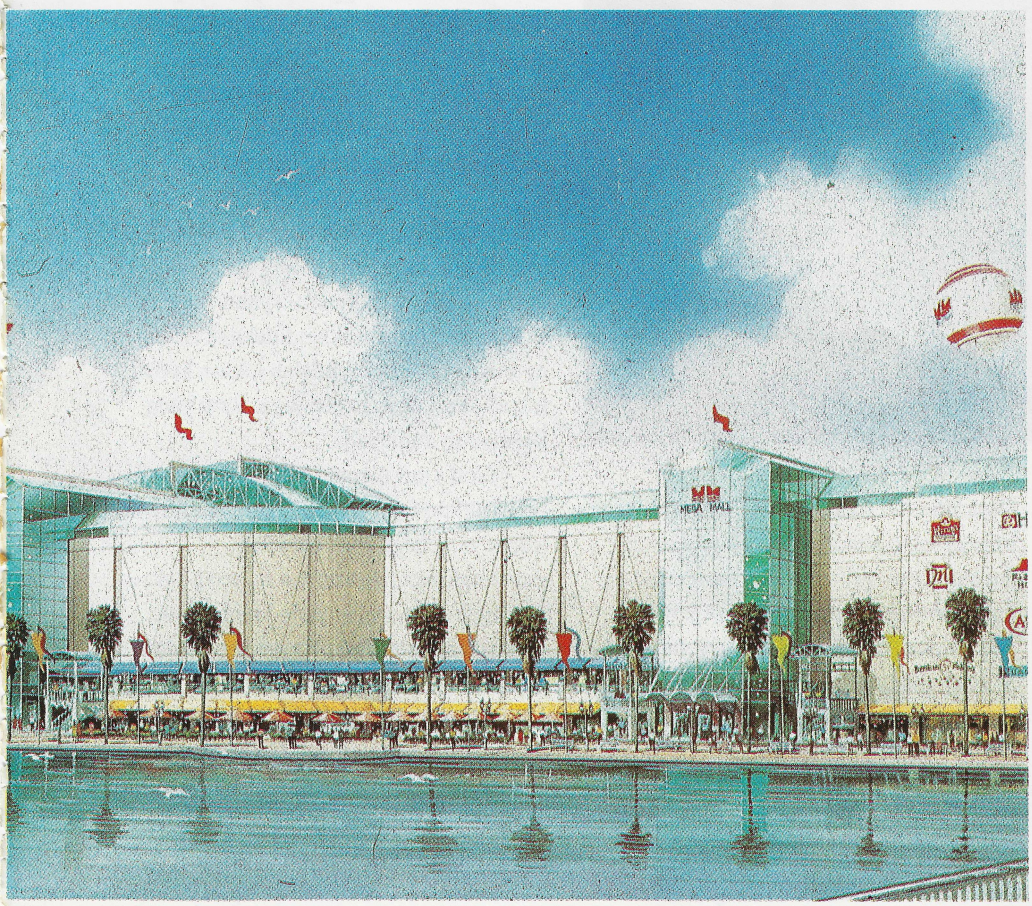
WIRJAWAN HADIPRODJO
DIREKTUR TEKNIK

Konsep Baru

Lebih lanjut Wirjawan mengatakan bahwa proyek ini menggunakan konsep *Shopping and Leisure*. Artinya berbelanja sambil berekreasi. Inilah satu-satunya *shopping centre* yang memiliki konsep seperti ini di Indonesia ditambah lagi dengan fasilitas rekreasi yang baru diperkenalkan di Indonesia. "Konsep semacam itu sengaja diterapkan pada Mega Mall guna mengantisipasi gaya hidup sebagian besar masyarakat yang ingin berbelanja bersama keluarga sekaligus berekreasi," katanya

Lewat perusahaan arsitek terkemuka dunia, Medardo Cadiz, yang berkantor pusat di Singapura Mall ini dirancang menjadi sebuah bangunan yang berwawasan dan bersahabat dengan lingkungan. Dalam arti memanfaatkan lingkungan sekitar semaksimal mungkin guna menghadirkan karya yang tidak hanya disebut tempat berbelanja, tapi 'surga' belanja dan rekreasi keluarga masa kini ■

MEGAMALL
Pluit



ARENA REKREASI DI ATAS DANAU
DANA YANG NYAMAN DAN SEJUK AKAN DILENGKAPI DENGAN BEBERAPA FASILITAS SEPERTI :
RUMAH MAKAN TERAPUNG, MEMANCING, ATAU SEKADAR TEMPAT BERSANTAI

ARTIST IMPRESSION
KONSEP SINGLE CORIDOR MEMUNGKINKAN SEMUA UNIT TOKO MENJADI SAMA PENTING DI SATU LANTAI

MARI, HITUNG-HITUNGAN DI GOLF VIEW APARTMENT

Bila harga tanah di Pondok Indah kini Rp 3 juta/m², diperlukan dana 300 juta untuk memperoleh lahan seluas 100 meter. Belum termasuk bangunan. Tapi dengan dana sebesar itu Anda sudah mendapatkan satu unit apartemen mewah, luas dan view lepas ke lapangan golf. Bahkan dengan Rp 90 juta pun anda sudah dapat tinggal di kawasan Pondok Indah. Inilah Golf View Apartment.

Sulit dipungkiri daerah Pondok Indah di Jakarta Selatan telah menjadi salah satu daerah paling elite saat ini. Tinggal di Pondok Indah bagi sebagian orang mendatangkan gengsi tersendiri. Tidak heran bila banyak orang berminat bermukim di sini. Tapi karena keterbatasan lahan tidak memungkinkan lagi untuk itu.

Menghadapi persoalan tersebut lahirlah PT Sendang Asri Kencana. Sebuah perusahaan di bawah payung PT Duta Wisata Loka berupaya mewujudkan impian sebagain orang untuk tinggal di daerah bergengsi ini. Maka tiang pancang empat towers apartemen pun segera ditancapkan di kawasan Pondok Indah. Masing-masing tower terdiri dari 200 unit dan 24 lantai.

PT Sendang Asri Kencana sebenarnya sudah mulai menyiapkan lahan ini sejak tahun 1994 lalu dan memperoleh Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Pemda DKI dengan nomor 373/1.7115. Proses perencanaan yang mencakup arsitektur, mekanikal, elektrikal serta interior terus bergulir sejak saat itu.

Lewat PT Caison Dimensi kontraktor yang reputasinya di kalangan developer tidak diragukan lagi mulai menyiapkan pondasinya. Surat izin uji beban dilakukan mulai Desember 1994 dan selesai Februari 1995. Seluruh bangunan diperkirakan rampung dan bisa ditempati akhir 1996.

Beberapa fasilitas yang akan anda dapatkan di sini antara lain, untuk *indoor* anda akan dapatkan restoran, *lobby*, *fitness centre, drugstore, laundry* dan sebagainya. Untuk *outdoor*; ada *swimming pool*, lapangan tenis, taman, *jogging track*, arena bermain anak-anak dan seterusnya.

Di samping untuk berbelanja sehari-hari anda tinggal menyeberang jalan di Hero Supermarket di sebelahnya. Atau anda juga bisa berjalan kaki menuju Pondok Indah Mall. Fasilitas pendidikan berkualitas, anda tinggal menyeberang jalan ke Jakarta Internasional School.

LOKASI, LOKASI DAN LOKASI

Pernyataan yang paling lazim di dunia properti kita kenal 3 syarat yang akan menentukan sukses tidaknya sebuah apartemen. Pertama, adalah lokasi, kedua, lokasi dan ketiga lokasi juga. Baru yang keempatnya soal lain.

Golf view nampaknya dibangun berdasarkan tiga "hukum" tadi. Pemilihan lokasi yang begitu cermat telah memungkinkan apartemen ini tetap sukses di tengah *over supply* yang kini banyak melanda apartemen kelas menengah dan menengah atas saat ini.

Lokasinya yang juga berdekatan dengan *outher ring road*, Jalan TB Simatupang), Tol Jagorawi-Cengkareng yang sedang direalisasikan, serta rencana pemerintah untuk mengembangkan infrastruktur kawasan ini. Dengan jalan

alternatif begitu banyak, sehingga anda yang bekerja di pusat bisnis Sudirman atau Thamrin, memerlukan waktu sekitar 15 menit untuk mencapainya. Karena dua jalan utama, Fatmawati atau arteri Pondok Indah merupakan pilihan-pilihan yang bisa anda ambil.

Ditambah lagi dengan rencana di kawasan Pondok Indah yang akan membangun *shooping mall* baru, *office building*. Di jalan Simatupang sendiri dalam waktu yang tidak terlalu lama segera akan menjadi area komersial dan bisnis distrik yang dilakukan oleh berbagai investor. Kelak kawasan ini akan menjadi Jalan Sudirman/Thamrin kedua di Jakarta.

Letaknya persis di Jalan Trogong Raya yang segera akan diperlebar menjadi 32 meter. Memiliki akses yang lancar ke Pondok Indah, Radio Dalam dan Jl. RS Fatmawati, RS Pondok Indah , Golden Plaza.

Lebih dari itu, inilah apartemen yang persis berada di pinggir lapangan Golf Pondok Indah. Sehingga dengan harga yang sangat bersaing, anda sudah mendapatkan pemandangan yang begitu lepas di hamparan rumput yang hijau di lapangan golf.

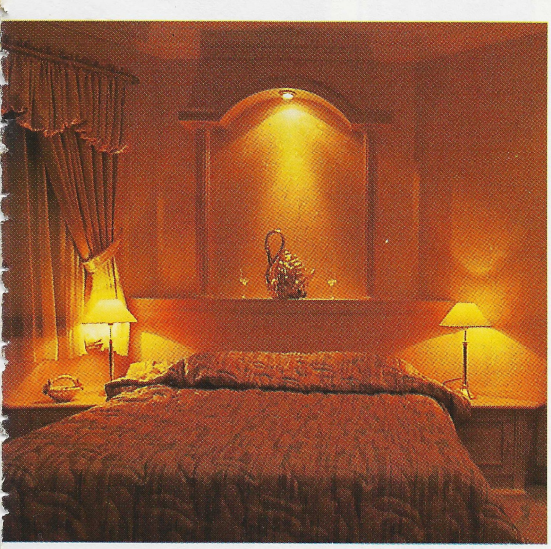
Selain fasilitas yang lengkap juga akan memberikan keunggulan sebagai hunian. Suasana hening, karena bangunannya tidak bergabung dengan bangunan lain, *privacy* penghuni sangat terjaga.

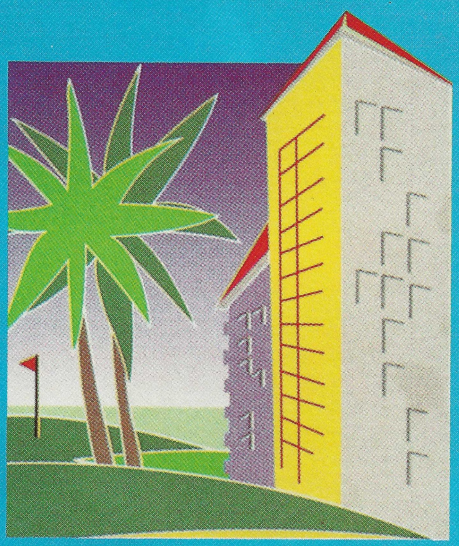
Kenaikan nilai lahan di Pondok Indah seperti kita tahu sangat tajam, sehingga untuk investasipun proyek ini cukup menjanjikan. Prospek daerah ini yang akan menjadi area komersial di mana banyak pengusaha melirik daerah selatan tempat berkantor, maka anda pun mungkin tinggal menerima setoran sewa dari apartemen anda.

Golf View Apartement tersedia berbagai tipe dan ukuran. Untuk ukuran *One badroom* 48-55 m^2, *two bedroom*: 92 m^2 dan *three bedroom*: 113 m^2. Di setiap *tower* terdapat 4 buah *suite* dengan ukuran 195 m^2 dan 2 buah *Penthouse*: 508 m^2. Harganya pun berkisar mulai dari Rp 90 juta hingga 400 juta lebih.

Sehingga dengan dana sebesar itu yang barangkali hanya cukup untuk membeli tanah saja di darah Pondok Indah. Tapi Golf View menawarkan sebuah unit apartemen yang lapang dan menawan.

Lewat Mega Tika perusahaan arsitektur yang sudah berpengalaman mendesain beberapa apartemen di Hongkong. Golf View dirancang untuk selalu terkesan lapang dan megah. Perusahaan yang memang ahli dalam mengoptimalkan ruang ini misalnya mampu mendesain ruang seluas 100 meter dengan dua kamar tidur dan kualitas bangunan yang tetap prima ■





◀ **ARTIST IMPRETION GOLFVIEW APARTMENT**

◀ **SHOW UNIT RUANG TIDUR**
DIDOMINASI WARNA-WARNA LEMBUT

Lebih dari itu, inilah apartemen yang persis berada di pinggir lapangan Golf Pondok Indah Country Club. Sehingga dengan harga yang sangat bersaing, anda sudah mendapatkan pemandangan yang begitu lepas di hamparan rumput yang hijau di lapangan golf.

◀ **INTERIOR GOLF VIEW**
NYAMAN DAN TERKESAN LAPANG

EMERALD APARTEMENT:

INI DIA, APARTEMEN SIAP PAKAI

Banyak apartemen dewasa ini dijual walaupun masih dalam tahap perencanaan. Konon sistem ini banyak mengandung risiko bagi konsumen. Karena itu, mengapa tidak membeli apartemen yang benar-benar 100 persen selesai dan siap untuk ditempati?

SALAH SATU APARTEMEN YANG SIAP DIHUNI

RUANG TAMU
SPACE-SPACE YANG DISEDIAKAN DI EMERALD APARTEMEN TERKESAN LEBIH LUAS

Emerald adalah apartemen yang sejak Desember 1994 lalu sudah seratus persen rampung. Anda yang bermaksud membeli dan tinggal di apartemen tidak perlu harus menunggu sekian lama dengan perasaan yang was-was. Banyak kemungkinan tentunya bisa terjadi selama uang muka yang anda setor ke developer "bekerja". Karena kalau pun ada unit contoh, jelas tidak bisa menjawab beberapa pertanyaan yang mungkin masih tersimpan dalam hati anda. Tetapi di Emerald Apartment perasan semacam itu tidak perlu ada. Sebab semua pertanyaan yang mungkin ada dalam benak anda akan terjawab secara kongkrit. Segala sesuatunya dapat anda lihat dengan nyata. Anda bisa datang ke lokasi dan pastikan bahwa segala keingin tahuan anda terjawab tuntas.

Berdiri di atas lahan seluas 1 hektar, Emerald agaknya lebih ditujukan kepada segmen menengah, dan menengah atas lebih-lebih bagi mereka yang sudah berkeluarga dengan satu atau dua orang anak. Atau siapa saja yang ingin memanjakan hidup dengan fasilitas yang serba lengkap. Kesan luas nampaknya salah satu hal yang menjadi ciri khas dari apartemen ini.

Emerald yang terdiri dari 142 unit itu juga terkesan sangat memperhatikan privacy penghuni. Bukan saja karena keamanan *non stop* selama 24 jam oleh satuan pengaman, tetapi juga sistem keamanan setiap unit yang dilengkapi dengan layar monitor. Setiap tamu yang berkunjung tidak bisa langsung menerobos ke ruangan anda. Jadi, sebelum anda benar-benar yakin terhadap tamu yang datang anda terebih dulu menyaksikan langsung wajahnya di layar monitor di dalam apartemen anda.

Dari segi lokasi, agaknya tidak perlu penjelasan terlalu jauh. Karena anda bisa menyaksikan langsung, apartemen yang terletak persis di jalan *outher ring road* ini, memiliki jalan akses yang cukup banyak menuju ke pusat bisnis Jalan Sudirman atau Thamrin Jakarta Pusat. Menuju ke Pusat kota anda bisa mengambil Jalan Fatmawati atau Jalan Arteri Pondok Indah.

Karena Emerald adalah salah satu apartemen yang ready stock, tidak mengheran bila tetap 'bersinar' di tengah kesan *over supply* yang melanda apartemen lain di Jakarta. Betapa tidak, setiap bulan developer ini mampu menjual satu sampai dua unit. Jumlah yang tergolong besar di tengah kondisi pasar seperti sekarang. Karena itu hingga kini sekitar 75 persen unit apartemen ini sudah terjual. Diharapkan dalam beberapa bulan terakhir ini, yang masih tersedia akan habis diserap pasar ■

ADVERTORIAL design by Arwan

GolfView Condominium

... Di Lokasi Prima
Memandang
Pelangi Pagi
Melintasi
Pondok Indah
Golf Course ...

... Harga
Mulai Dari
100 Juta Rupiah
(Tipe Studio) ...

... Fasilitas
Serta Sarana
Olah Raga & Rekreasi
Lengkap ...

Selesai Akhir 1996

GOLFVIEW
condominium
Jl. Tarogong Raya - Jakarta Selatan

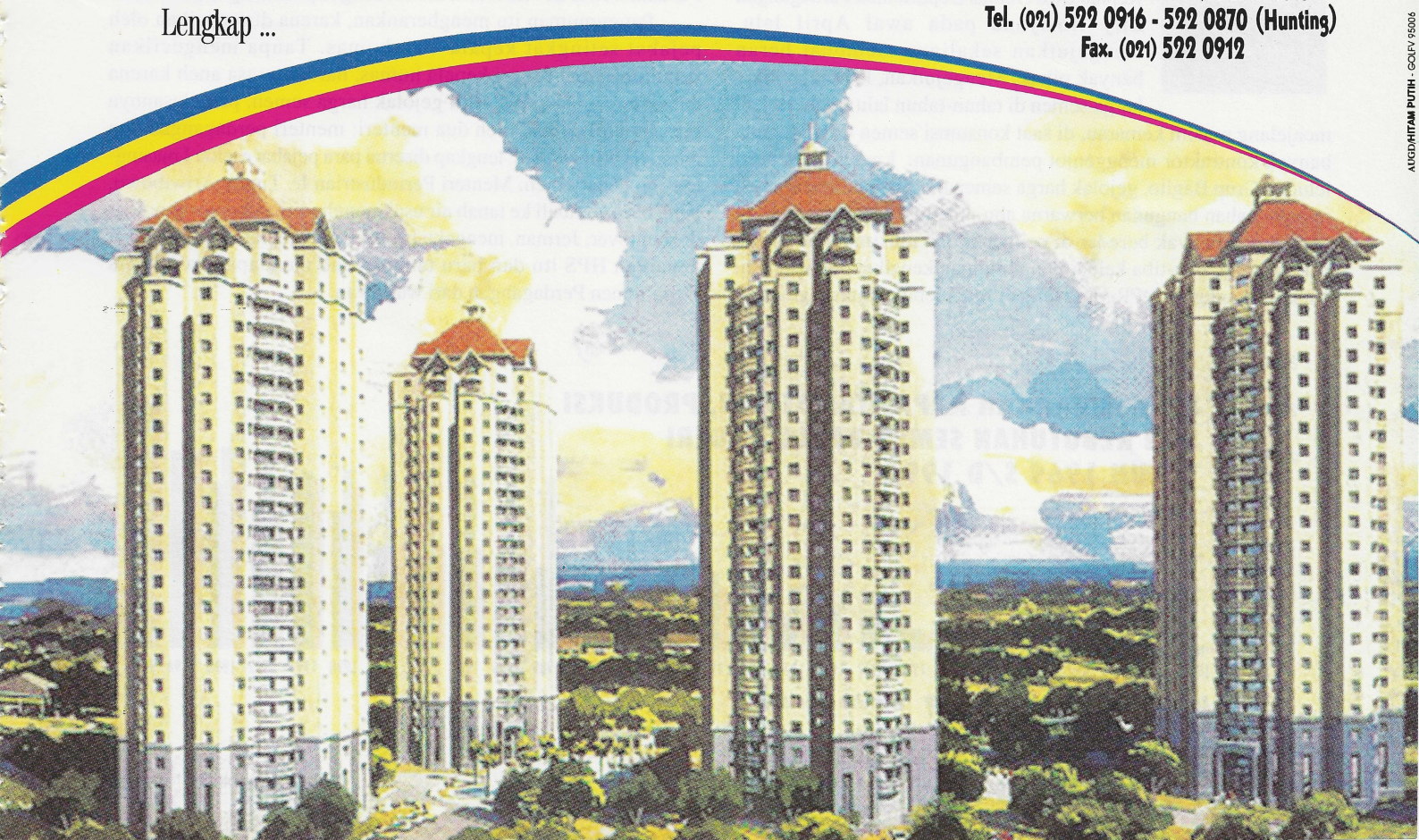
Akan tiba saatnya untuk menikmati 'pelangi pagi' melintasi Pondok Indah Golf Course melalui 'jendela kamar tidur' Anda di **GolfView Condominium**.

Dengan bangga kami persembahkan kemewahan setiap unit apartemen **GolfView Condominium;** yang dilengkapi *business centre, laundry & coffee shop,* serta terletak di daerah pemukiman prestisius di Jakarta Selatan, bersebelahan dengan Pondok Indah Golf Course, dekat dengan *supermarket* dan *Jakarta International School*.

Harga mulai dari Rp. 100 juta (tipe studio) dengan prosedur pembelian yang mudah, Anda sudah dapat menikmati keindahan 'pelangi pagi' di akhir tahun 1996.

Developer
PT SENDANG ASRI KENCANA

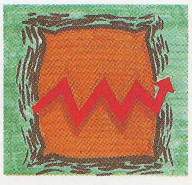
Marketing Office & Show Unit
MENARA BUKAKA 2nd Floor,
Jl. H. R. Rasuna Said C-17, Jakarta 12940
Tel. (021) 522 0916 - 522 0870 (Hunting)
Fax. (021) 522 0912



AUGD/HITAM PUTIH - GOLFV 95006

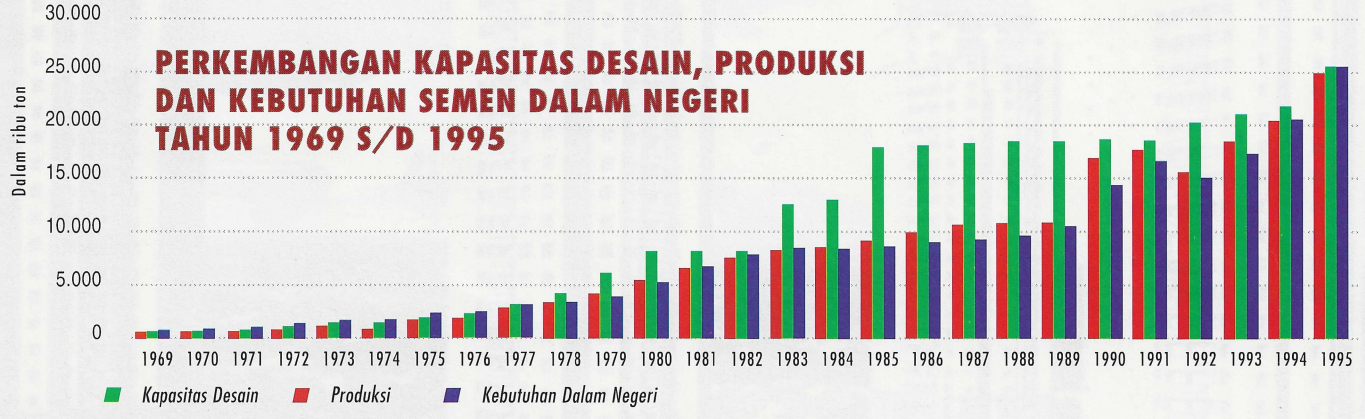
GEJOLAK BERANTAI AKIBAT SEMEN

Kenaikan HPS semen menimbulkan efek berantai. Hampir semua bahan bangunan ikut naik, termasuk bahan bangunan yang tidak ada kaitan dengan semen. Kontraktor menjerit karena beban tambahan di saat proyek berjalan. Pemerintah menaikkan harga RSS. Sebagian developer rumah menengah juga segera menaikkan harga jual produk-nya. Mengapa pemerintah tidak memiliki wibawa untuk mengendalikan harga semen?



Bagaikan *April Mop*. Pengumuman kenaikan HPS Semen sebesar 43% yang dibacakan Kepala Biro Humas Departemen Perdagangan Lily Roslyana pada awal April lalu, mengejutkan sekaligus membuat heran banyak pihak. Mengejutkan, karena gejolak harga semen di tahun-tahun lalu selalu terjadi menjelang musim kemarau, di saat konsumsi semen tinggi karena banyak kontraktor menggenjot pembangunan. Lagi pula, seperti lelucon Grup Bagito, gejolak harga semen biasanya didahului oleh raibnya bahan bangunan berwarna abu-abu itu dari pasaran. Ini, di saat semen banyak beredar di pengecer dan musim hujan masih berlangsung, tiba-tiba keluar pengumuman kenaikan HPS semen. Kalangan anggota DPR yang tengah reses lebih pantas lagi untuk merasa terkejut. Soalnya, mereka baru saja mensyahkan RAPBN 1995/1996 yang diajukan pemerintah. Dan anggaran proyek-proyek PU dalam RAPBN itu masih dibuat dengan perhitungan HPS lama.

Pengumuman itu mengherankan, karena disampaikan oleh pejabat setingkat kepala biro humas. Tanpa mengecilkan kedudukan dan fungsi kepala humas, hal ini terasa aneh karena dalam beberapa kali terjadi gejolak harga semen, penjelasannya biasanya dilakukan oleh dua menteri: menteri perdagangan dan menteri perindustrian, lengkap disertai para pejabat eselon I masing-masing departemen. Menteri Perindustrian Ir. Tunky Ariwibowo, yang baru kembali ke tanah air usai menghadiri pameran teknologi di Hannover, Jerman, mengaku tak dikabari sebelumnya mengenai kenaikan HPS itu dan baru tahu setelah mendapat siaran pers Departemen Perdagangan dari wartawan.



Tingkat kenaikannya yang tinggi juga dipersoalkan. ASI saja, saat dengar pendapat dengan DPR pada Oktober 1994, hanya mengusulkan 20% dengan membuat HPS versi mereka sebesar Rp 7.200. Jadi, mengapa pemerintah menaikkan 43%? Proses pengambilan keputusan yang diambil pemerintah pun seolah menyimpan misteri, hingga seorang pimpinan Komisi V DPR tak berani memberi komentar karena takut *direcall*. "Ah, tidak ada itu hantu semen," ujar Menperin Ir. Tunky Ariwibowo kepada *Properti Indonesia*. Masalahnya, menurut Tunky, sederhana. Kenaikan itu dilakukan untuk mendorong minat investor membangun pabrik semen baru. Seperti tersaji dalam data Departemen Perindustrian, kebutuhan semen saat ini mencapai 25,8 juta ton. Sementara produksi dari 9 pabrik semen yang ada hanya 24,779 juta ton. Berarti terdapat selisih sebesar 1,021 juta ton (*lihat grafik*).

Selisih itu, menurut Tunky, akan makin besar di tahun-tahun mendatang karena kebutuhan semen yang terus meningkat dan di sisi lain semen impor juga tidak dapat diandalkan. Menurut Presdir Indocement Sudwikatmono, harga semen akan terus bergejolak selama *gap* antara pasok dan kebutuhan itu masih besar. "Sekarang, setelah HPS dinaikkan, tidak ada lagi alasan bagi investor untuk tidak berminat membangun pabrik baru," ujarnya (*baca: rubrik Tokoh*).

Tetapi sejumlah pengamat tetap mempersoalkan transparansi hitung-hitungan yang dibuat pemerintah hingga menetapkan kenaikan sebesar 43% itu. Sebab, menurut hitungan Direktur ECONIT Rizal Ramli misalnya, dengan HPS lama saja produsen semen sudah memiliki margin keuntungan kotor sebesar 30%. Wajar jika semua fraksi di DPR, juga semua pimpinan orpol, termasuk Ketua Umum Golkar Bung Harmoko, menuntut agar tingkat kenaikan itu diturunkan. Presiden Soeharto dikabarkan, juga menegur Menperin Tunky Ariwibowo dan Menteri Perdagangan Satrio B. Joedono mengenai kenaikan semen yang tinggi ini. Begitulah, akhirnya pemerintah mengoreksi kenaikan HPS semen itu menjadi sebesar 30%.

Terlepas dari berbagai kontroversi tersebut, kenaikan HPS semen dengan persentase yang tinggi itu segera menimbulkan efek berantai. Sehari setelah kenaikan HPS semen diumumkan, berbagai media massa melaporkan kenaikan sejumlah harga bahan bangunan seperti ubin, batako, paving blok dan genteng hingga 15%. Bahan bangunan lainnya seperti pasir dan batu, yang tak ada sangkut paut dengan semen sekalipun, ikut latah mengalami kenaikan harga. Patutlah jika Ketua BPS Sugito Suwito merasa cemas melihat kecenderungan itu. Jika harga-harga terus berlomba naik, katanya, laju inflasi 1995 akan mencapai 2 *digit*.

Akhirnya, pihak yang paling terpukul dengan kenaikan HPS semen ini adalah para kontraktor dan developer, terutama mereka yang membangun rumah sederhana dan rumah sangat sederhana. Maklumlah, seperti dikemukakan Menpera Ir. Akbar Tandjung, dengan HPS semen yang lama saja, margin keuntungan developer RSS sudah sangat tipis sehingga sangat sedikit yang berminat membangun. Apa lagi kenaikan HPS semen itu terjadi di saat bank-bank cenderung menaikkan suku bunga kreditnya, karena sumber pendanaan yang ada juga makin mahal dan kemampuan pemerintah untuk mensubsidi bunga RSS makin terbatas. Maka, beberapa hari setelah pengumuman HPS semen, Kantor Menpera pun mengeluarkan keputusan menaikkan standar harga jual kaveling siap bangun, RSS dan RS hingga T-21, sebesar 11%-14%. Ketika pemerintah menurunkan tingkat kenaikan HPS semen menjadi 30%, Kantor Menpera pun mengoreksi kenaikan RS dan RSS itu menjadi sekitar 8-12%.

Bisnis rumah menengah pun ikut terpengaruh oleh kenaikan HPS semen. Padahal, sejumlah developer dan kontraktor sudah membuat perhitungan anggaran berdasarkan harga semen antara Rp 7.500 sampai Rp 8.500. Itulah harga semen yang berlaku di pasar saat HPS masih Rp 5.930. Artinya, "Kenaikan HPS semen itu hanya melegalisir harga yang berlaku di pasar," ujar Ridwan Santoso, direktur PT Bangun Tjipta Pratama. Tapi, karena kenaikan HPS semen ini menimbulkan dampak psikologis dan efek berantai tadi, harga-harga bahan bangunan lain jadi ikut naik sehingga beban biaya produksi menjadi membengkak. Beberapa developer besar seperti Grup Ciputra dan ModernLand, berniat menaikkan harga jual rumah menengahnya sekitar 2,5%. "Kenaikan itu jauh lebih kecil, dibandingkan kenaikan biaya yang diminta kontraktor," ujar Ir. Ciputra.

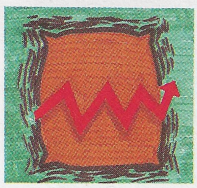
Progres proyek perkantoran dan apartemen juga ikut terpengaruh oleh kenaikan semen dan sejumlah bahan bangunan saat ini.

Mengingat begitu besarnya dampak yang ditimbulkan oleh kenaikan semen terhadap bisnis properti secara keseluruhan itulah, *Properti Indonesia* menempatkan topik ini menjadi liputan utama. Selain mengulas dampak terhadap masing-masing subsektor properti, liputan utama ini juga dilengkapi dengan pembahasan tentang semen murah, wawancara khusus Menperin Ir. Tunky Ariwibowo, Menpera Ir. Akbar Tandjung, serta Sudwikatmono yang ditampilkan secara terpisah dalam rubrik *Tokoh* ■ ***BB***

BAHAN BANGUNAN

IKUT NAIK AKIBAT SEMEN

Hampir seluruh bahan bangunan naik antara 10-20 persen. Termasuk bahan bangunan yang tidak ada kaitan dengan semen. Hanya triplek yang justru turun.



Kedudukan semen sebagai *price leader* di antara bahan bangunan belum akan tergoyahkan. Buktinya, tidak sampai beberapa jam HPS (Harga Patokan Setempat) diumumkan, harga-harga bahan bangunan lain, baik yang mengandung unsur semen maupun non semen ikut-ikutan melonjak. Meskipun belakangan pemerintah kembali menurunkan HPS 10 %, sama sekali tidak menggoyahkan harga bahan bangunan lain yang terlanjur membumbung.

Sebagian besar bahan bangunan dengan unsur semen terlihat paling rentan dengan kenaikan HPS lalu. Sebelum HPS, buis beton berdiameter 1 meter tanpa tulangan besi masih dijual dengan harga Rp 6.500 perbuah. Sekarang, konsumen harus merogoh *kocek* lebih dalam lagi. Harga buis beton ini sudah mencapai Rp 8.000/buah. Kenaikan bahan ini sampai 23 persen. Begitu juga dengan buis beton yang dilengkapi dengan tulangan, harga jualnya kini melejit sampai Rp 120.000/buah.

UBIN

No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Mozaik	2.750	3.000	lembar	9.1
2	Porselin warna	15.500	15.500	dus	0
3	Ubin PC abu-abu (30 x 30)	4.500	5.500	meter	22,2
4	Ubin keramik polos (30 x 30)	10.000	12.000	meter	20.0
5	Ubin marmer	14.500	14.500	meter	0
6	Paving	12.500	14.000	m^2	12,0

BAHAN DASAR

No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Batu Pecah	37.500	40.000	m3	6,6
2	Batu bata merah (Besar)	75/80	90/150	buah	20,0
3	Batako mesin	500	650/700	buah	30,0
4	Pasir	37.000	40.000	m3	8,1
5	Buis beton (d 1m)	6.500	8.000	buah	23,0
6	Buis beton dengan tulangan	100.000	120.000	buah	20,0

CAT

No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Cat besi/kayu	5.500	6.300	kaleng	21,00
2	Plamur tembok	7.000	8.500	galon	21,00
3	Plamur kayu	4.500	4.500	galon	0
4	Pelitur	6.800	8.000	liter	17,60
5	Cat tembok	13.000	14.500	galon	11,54

Tidak jauh beda, ubin PC abu-abu ukuran 30 x 30 mengalami kenaikan hampir 22,2 persen. Harga per meter bahan ini dijual Rp 5.500. Begitu juga paving blok yang naik hampir 12 persen. Padahal, volume komponen semen untuk pembuatan bahan paving tidak terlalu besar. "Barangnya sekarang sering kosong," kata Farid, seorang pengusaha bahan bangunan di Jalan Perintis Kemer-dekaan Jakarta Timur. Produsen Celcon Blok malah menghentikan pasok mereka ke beberapa proyek, meski sudah terikat kontrak kerja. Dari pengamatan *Properti Indonesia* di lapangan, hampir seluruh harga bahan dengan unsur semen mengalami kenaikan cukup tinggi.

Bahan pembentuk atap misalnya. Genteng beton mengalami kenaikan hampir 22,2 persen. Padahal untuk konsumsi proyek besar, sebelum HPS naik, jenis ini dapat dibeli Rp 900 perbuah. Nok juga naik hampir 17,6 persen. Sebelum HPS baru, bahan ini dapat dibeli hanya Rp 2.500 perbuah. "Kami terpaksa menaikkan harganya, dari pada bangkrut," kata A Liong, distributor genteng di jalan A.Yani Jakarta Timur.

Yang sangat mengherankan adalah harga bahan bangunan non unsur semen ikut-ikutan naik. Bahkan ada yang melebihi kenaikan bahan unsur semen.

KAYU					
No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Balok Jati mutu baik	3.800.000	4.000.000	m^3	5,26
2	Balok Samarinda	1.000.000	1.100.000	m^3	10,00
3	Balok Medan	900.000	900.000	m^3	0
4	Balok Borneo	480.000	480.000	m^3	0
5	Triplek 3"/4"	6.750	6.750	lembar	0

BESI					
No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Besi beton 6"/8"	3.040	3.200	batang	5,26
2	Besi beton 10"/12"	5.225	5.500	batang	5,26
3	Besi beton 16"/18"	13.775	14.500	Batang	5,26
4	Besi siku 25 x 25 x 3	6.000	6.500	buah	0
5	Besi siku 30 x 30 x 3	7.000	7.500	buah	0
6	Paku di atas 5 cm	2.300	2.300	kg	0

Ambil contoh harga pasir sebelum HPS yang dijual Rp 90.000 per truk. Kini dengan isi sekitar 6,5 m^3, distributor baru bisa melepas dengan harga Rp 250.000 pertruk. Toko bahan bangunan Anugrah di Jakarta Barat menjual rata-rata seharga itu per truk. "Itu belum termasuk ongkos antar," kata Ali Susanto Chandra, pemilik toko tersebut. Persentase kenaikan bahan bangunan yang satu ini memang agak bervariasi. Masing-masing toko memiliki persepsi sendiri-sendiri.

Berkisar 7 persen sampai 10 persen. Beberapa toko bahan bangunan di Jakarta Timur malah ada yang menjual Rp 50.000/m^3 dengan persentase kenaikan hampir di atas 15 persen.

Bahan non semen lain yang juga naik gila-gilaan adalah cat. Harga perkaleng cat besi standar naik 12 persen. Begitu juga bahan plamur tembok dan pelitur, masing-masing mengalami kenaikan sampai 21 persen dan 17,6 persen. Menyusul cat tembok kualitas standar dengan kenaikan sampai 10 persen.

ATAP					
No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Asbes gelombang	11.750	12.500	lembar	6,4
2	Genteng beton	900	1.100	buah	22,2
3	N o k	2.550	3.000	buah	17,6
4	Seng plat	6.500	6.500	lembar	0
5	Seng gelombang	6.300	7.000	lembar	11,1

KACA & SANITAIR					
No	Nama Barang Type	Harga lama (Rp)	Harga baru (Rp)	Vol	Naik (%)
1	Kaca bening (3 mm/ 5 mm)	12.000	12.000	meter	0
2	Kaca rayben (5 mm/ 8 mm)	18.500	20.000	meter	8,11
3	Kaca reyben (10 mm/ 12 mm)	55.000	65.000	meter	18,20
4	Bak air fiber	32.000	32.000	buah	0
5	Klosed jongkok	12.000	12.000	buah	0
6	Wastafel (Toto)	175.000	195.000	buah	11,43

Walaupun tidak terlalu tinggi, harga besi beton pun ikut terdongkrak. Untuk mendapatkan besi beton ukuran 16"/18", konsumen terpaksa membeli dengan harga Rp 14.500 per batang. Harga ini relatif tinggi dibanding harga lama yang hanya Rp 13.770 per batang.

Kaca pun tak mau ketinggalan menaikan harga. Terutama kaca jenis rayben. Untuk ukuran 5mm/8mm, harga naik sampai 8,11 persen. Kecuali rayben ukuran 10mm/12mm mengalami kenaikan hampir 18,2 persen.

Dibanding kenaikan bahan bangunan di atas, komponen kayu, besi siku, beberapa sanitair, plamur kayu dan triplek tidak mengalami gejolak yang berarti. Harga besi siku pra HPS malah masih dijual dengan harga lama. Bahan pembentuk dinding dan lantai seperti marmer tidak mengalami kenaikan sama sekali. Khusus jenis bahan bangunan ini "Stok kami malah menumpuk," kata Farid.

Harga balok kamper Medan juga tetap stabil. Beberapa bulan lalu per kubik balok ini masih dijual Rp 900 ribu. Harga ini masih bertahan sampai sekarang. Kondisi yang sama juga terjadi dengan balok kamper Samarinda dan balok Borneo. Tidak terjadi kenaikan harga sampai hari terakhir laporan ini naik cetak. Begitu juga dengan harga kayu jati.

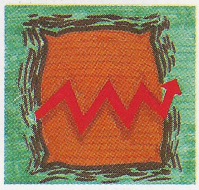
Menurut Nasir, pemborong yang sering menggunakan kayu jati, harga kayu ini dari dulu memang tidak pernah stabil. "Tapi fluktuasinya tidak terlalu besar, saya rasa sampai beberapa bulan harga ini tidak banyak berubah," katanya. Bahkan, "Harga triplek malah mungkin bisa turun," ujar Ali Susanto Chandra. Perkiraan Ali cukup beralasan, mengingat pasar dunia kayu lapis saat ini memang sedang lesu.

Sayangnya, harga bahan bangunan lain kelihatannya masih akan terus merangkak naik. ■ *IU*

RUMAH SEDERHANA

YANG DIHINDARI TERJADI JUGA

Pemerintah menaikkan harga RS dan RSS. Tapi sejumlah developer masih mengeluh mengenai tingginya biaya membangun rumah murah itu. Terpengaruhkah target pembangunan 500 ribu unit dalam pelita VI?



"Belum bisa membeli rumah, eh....harganya malah sudah naik," keluh Moh. Tas'an, guru sekolah dasar di bilangan Jakarta Barat dengan logat Jawa yang begitu kental. Namun bapak empat anak ini merasa cukup beruntung, karena sejak beberapa tahun lalu mendapat kesempatan untuk menempati rumah dinas guru. Layaknya sebuah keluarga, dia juga memimpikan punya rumah sendiri. Maka tatkala pemerintah merintis tabungan perumahan bagi pegawai negeri, dia pun menanggapi dengan penuh antusias. Sekarang dia lagi menunggu giliran mendapat jatah dana dari Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan (Bapertarum). Tapi melihat *trend* kenaikan harga rumah sekarang, dia pun agak sangsi, "Apakah kalau dana tersebut keluar masih ada developer yang mau membangun RSS?" katanya dengan nada tanya.

Apa yang disangsikan oleh Moh. Tas'an, memang cukup beralasan jika dikaitkan dengan membumbungnya harga bahan bangunan akibat lonjakan HPS. Seperti dikemukakan Herman Sudarsono, Ketua III DPP REI, RS dan RSS itu bahan bangunannya mulai dari lantai hingga atap hampir semuanya menggunakan campuran semen, sehingga paling banyak menanggung dampak kenaikan HPS. Secara rinci developer yang mengawali usaha dari RS ini menyebutkan bahwa dari total biaya pembangunan RS dan RSS, 50 persen untuk bangunan. Kemudian 25 persen untuk pembebasan tanah berikut pematangan, dan 25 persen lagi digunakan membangun infrastruktur.

Maka bisa dimaklumi jika Enggartiasto Lukita, Ketua DPP REI merasa risau terhadap kelanggengan usaha para anggotanya. "Dari 1580 anggota REI, 900 diantaranya pembangun RS dan RSS," katanya. Enggar terus terang merasa kurang *happy* ketika Kantor Menpera mengoreksi kenaikan harga RS dan RSS dari 11-14% menjadi 8%-12%. Tapi karena ini sudah menjadi kebijakan pemerintah, kata Enggar lagi, REI bagaimanapun harus menerimanya.

Agar target membangun RS/RSS dalam Pelita VI yang menjadi beban anggota REI sebanyak 250 ribu unit tercapai, lewat Kantor Menpera dia mengajukan beberapa usulan kepada pemerintah. *Pertama*, proses perizinan untuk RS/RSS supaya dipercepat. *Kedua*, muatan biaya perizinan hendaknya dikurangi. *Ketiga*, semua instansi terkait turut mendukung. Sebab

RSS PALING BESAR MEMIKUL DAMPAK KENAIKAN HPS

kenyataan di lapangan, RSS-nya sudah selesai dibangun dan developernya sudah membayar *indent* kepada PLN, tapi listriknya tidak kunjung disambung. "Membangun RSS itu bukan hanya tugas Menpera, REI, Perumnas atau Koperasi saja, tapi tugas kita semua," tegasnya. Enggar mengharapkan dukungan pemerintah daerah tempat lokasi RSS. Baik berupa penyediaan lahan atau pembangunan infrastruktur. "Kenapa hanya Perumnas saja yang mendapat dana APBN untuk membangun infrastruktur," katanya seolah menuntut keadilan.

Bicara harga RS dan RSS, bagi Herman Sudarsono, ibarat makan buah simalakama. Jika harga tetap *demand*-nya bagus, namun belum tentu ada yang mau membangun. Sedang kalau harga dinaikkan *demand* menjadi melemah tapi memberi peluang kepada developer untuk membangun.

Atas dasar itulah, sejak beberapa bulan lalu REI mengusulkan kepada pemerintah agar harga RSS dinaikkan sebesar 15%. Dengan pertimbangan, harga RSS sudah diberlakukan sejak dua tahun silam sehingga perlu disesuaikan dengan laju inflasi. Ditambah langkah antisipasi kenaikan HPS 20 persen sesuai usulan Asosiasi Semen Indonesia (ASI) pada waktu itu. Namun ketika usulan itu belum sempat dikabulkan, diluar dugaan pemerintah menaikkan HPS hingga 43 persen yang belakangan dikoreksi lagi menjadi 30 persen.

"Terus terang REI merasa tercengang mendengar kenaikan HPS sebesar itu, sebab kenaikan harga RS dan RSS yang telah diusulkan menggunakan perkiraan kenaikan HPS maksimum 20 persen," aku Herman. Sehingga meski harga RS dan RSS sudah dinaikkan 8,89-13,75 persen *(lihat tabel)*, menurut Herman, margin keuntungan yang diperoleh developer kian menipis, yaitu sekitar Rp 200 ribu. Tapi kalau ada kenaikan sebesar 15 persen, paling tidak margin keuntungannya kembali ke posisi semula, yakni sekitar Rp 250 ribu hingga Rp 300 ribu.

HERMAN SUDARSONO
UNTUNGNYA MAKIN TIPIS

Untuk membuktikan penurunan laba itu, dia mencoba membandingkan pengalamannya. "Waktu membangun RSS Unggul Graha di Serang kami masih bisa membangun per m^2 Rp 76 ribu hingga Rp 80 ribu. Namun sekarang di Kota Legenda per m^2 sudah mencapai Rp 117 ribu belum termasuk sumur pantek." Meskipun keuntungannya kian menipis, mengutip omongan Herman, REI tidak meminta kenaikan harga RS dan RSS dari yang ditetapkan sekarang menjadi 15 persen. Tapi mengusulkan agar harga HPS sekarang diturunkan menjadi Rp 7.200 sesuai tuntutan ASI semula.

Kenaikan HPS, menurut Menpera Akbar Tandjung, melihat pengalaman sebelumnya memang berdampak terhadap kenaikan bahan bangunan lain. Maka dalam siaran pers tanggal 11 April lalu, Akbar menjelaskan bahwa kenaikan harga RS dan RSS tidak semata-mata akibat HPS naik, lebih dari itu didasari kenaikan harga bahan bangunan lainnya, termasuk juga tanah.

Memang, untuk merangsang pembangunan rumah bagi kalangan menengah bawah ini, Dirjen Cipta Karya telah merekomendasikan untuk menggunakan semen murah. "ASI sudah sepakat memberikan jaminan pasokan semen murah sebesar satu juta ton per tahun," tegas Menpera. Pasok sebesar itu, kalau dihitung dengan target pembangunan RS dan RSS per tahun sekitar 100 ribu unit, jauh melebihi kebutuhan. Karena kebutuhan semen untuk membangun rumah sebanyak itu, diperkirakan hanya menghabiskan 300 ribu hingga 400 ribu ton.

Namun kendalanya, menurut perhitungan REI harga yang ditetapkan ASI Rp 6.500 masih terlalu tinggi. "Sebab mutunya jauh di bawah semen *portland*, sehingga kalau dihitung-hitung lebih ekonomis menggunakan semen *portland*," jelas Herman. Untuk pekerjaan plaster dinding misalnya, kalau menggunakan semen *portland*, tukang batu cukup melempar adukan satu atau dua kali saja. Tapi jika menggunakan semen murah, lemparannya bisa tiga empat kali. Itupun hampir 50 persen tidak menempel. Disamping itu keringnya sampai 2-3 hari. Makanya REI mengusulkan agar semen murah ini harganya Rp 5.000.

Selain itu, sebetulnya masih ada alternatif lain dengan menggunakan semen impor yang harganya relatif lebih murah ketimbang semen portland. Harganya berkisar Rp 5.950 hingga Rp 6.300. Sayangnya, kata Enggar, semen impor ini belum memiliki jaringan distribusi yang baik. Sehingga sulit sekali dicari di pasaran ■ *JY*

TABEL KENAIKAN HARGA RS DAN RSS

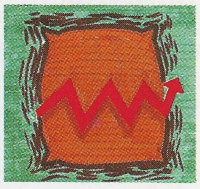
Tipe	Maksimum harga jual (Rp juta)			uang muka	suku bunga	jangka waktu	KP maksimum rumah (Rp juta)		
	Wilayah						Wilayah		
	I	II	III	(%)	(%)	(th)	I	II	III
KSB									
54 m2	2,48	2,23	2,02	10	8,5	20	2,23	2,01	1,82
60 m2	2,75	2,44	2,24	10	8,5	20	2,47	2,20	2,02
72 m2	3,30	3,06	2,80	10	8,5	20	2,97	2,75	2,52
RSS									
21	4,90	5,00	5,00	10	8,5	20	4,41	4,5	4,5
27	5,40	6,00	6,0	10	8,5	20	4,86	5,40	5,40
36	6,90	7,20	7,20	10	8,5	20	6,21	6,48	6,48
RS									
18	8,25	8,70	12,00	10	11	20			
21	9,35	9,90	13,75	10	11	20			

Keterangan :
Wil I : *DKI Jakarta, Jawa Tengah, Jawa Timur, DIY, DI Aceh, Sumut, Sumbar, Riau (daratan), Bali, NTB, NTT, Sulteng, Sulut dan Sultra.*
Wil II: *Riau (kepuluan), Kalsel, Kaltim, Kalbar, Kalteng dan Maluku.*
Wil III : *Irian Jaya dan Timtim*
Sumber : *Kantor Menpera*

SEMEN MURAH

MENGAPA KURANG DIMINATI?

Pihak Asosiasi Semen Indonesia (ASI) menyanggupi untuk memasok 3,5 juta ton semen mix. *Mengapa developer kurang berminat? Bagaimana pula kabar semen pozolan?*



Debat tentang semen murah selalu muncul setiap terjadi gejolak harga semen. Masalah ini terutama terkait dengan para developer rumah sangat sederhana, yang mengalami pukulan terberat akibat kenaikan harga semen. Dengan HPS semen jenis *portland* baru sebesar Rp 7.461 per zak, tambahan biaya untuk setiap unit RSS yang memerlukan sekitar 40 zak, adalah sebesar Rp 60.440. Jika mereka menggunakan semen yang lebih murah, mestinya beban tambahan biaya bagi developer tak perlu sebesar itu. Di sinilah duduk masalahnya. Selama ini sejumlah produsen semen di Indonesia, seperti Indocement Tunggal Perkasa (ITP), sudah memproduksi semen Cap Rumah yang dijual dengan harga Rp 6.500 per zak. Artinya, Rp 961 lebih murah dari jenis semen *portland* yang biasa mereka gunakan. "Developer RSS sebaiknya menggunakan semen mix Cap Rumah itu, karena lebih murah," ujar Presdir ITP Sudwikatmono.

Menurut Sudwikatmono, penggunaan semen *portland* kelas 1 untuk RSS sebetulnya termasuk berlebihan. Sebab jenis semen itu, menurutnya, lebih cocok untuk membangun gedung-gedung bertingkat. "Kalau untuk bangunan sederhana sampai dua lantai, secara teknis cukup menggunakan semen mix," ujarnya (*baca juga rubrik Tokoh*).

Para developer rupanya tak mau disalahkan begitu saja. Sejumlah developer yang dihubungi *Properti Indonesia* saat berlangsung Musda REI Jabar, di Bandung, bulan lalu, mengeluh tentang rendahnya kualitas semen Cap Rumah itu. Seperti dikemukakan Ridwan Santoso, managing director PT Bangun Tjipta Pratama, developer permukiman Kemang Pratama, "Daya rekat semen mix itu sangat rendah. Akibatnya para tukang jadi boros menggunakan semen, sehingga jika dihitung-hitung jatuhnya jadi mahal."

Bahkan, menurut Ketua Inkopkar Agus Sudono, untuk menempelkan adukan yang menggunakan semen mix, seorang tukang bisa mengulang sampai 4 kali. Hal senada diungkapkan Herman Sudarsono, Ketua DPP REI yang membidangi pembangunan rumah sederhana. Bahan adukan semen, ujar Herman, jauh lebih banyak yang jatuh dari pada yang bisa nempel. Dengan demikian penggunaan semen menjadi lebih banyak dari yang yang dibutuhkan. Dengan alasan itulah, Ketua Umum DPP REI Enggartiasto Lukita, mengusulkan agar harga semen mix diturunkan menjadi Rp 5.500 per zak.

Harga Rp 5.500 itu, menurut Herman, sesuai dengan pengalaman di masa-masa lalu. Ketika HPS masih Rp 5.900, semen Cap Rumah kami peroleh dengan harga Rp 5.000. Total-total setelah ditambah dengan adukan yang terbuang serta tambahan upah tukang, jatuhnya juga sama. Padahal, kualitas bangunan jadi lebih

TATAN RUSTANDI

AGUS SUDORO
KUALITAS SEMEN MIX PAYAH

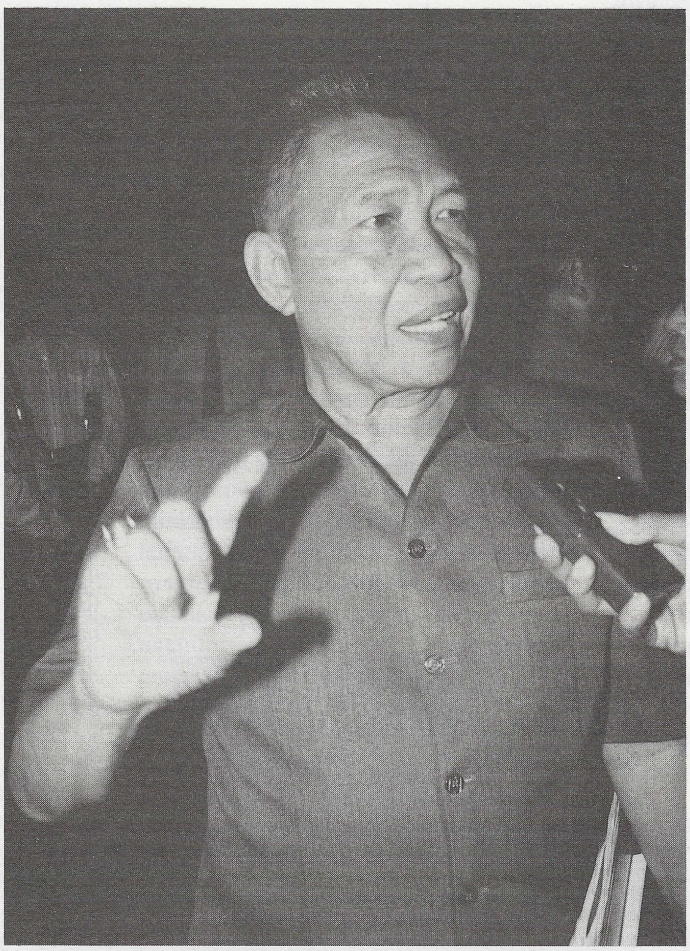
jelek kalau menggunakan semen Cap Rumah. Dengan kondisi itu, ujarnya, wajar jika banyak developer lebih memilih semen portland.

Apa yang ingin dikemukakan para developer itu, nampaknya, pemakaian semen mix sama sekali tidak ekonomis. Coba bayangkan, kata seorang developer, bangunan tembok yang menggunakan semen jenis ini untuk menjadi kering saja butuh waktu 4 hari. Akibat hal ini developer harus menanggung oskos tenaga kerja lebih besar. Karena itu bagi developer memakai semen *portland* atau *mix* semen, biaya yang dikeluarkan sama besarnya. Karena itu meskipun barangnya mudah didapat kalangan developer tidak tertarik untuk mengkonsumsi semen mix ini.

Keluhan developer tersebut mendapat tanggapan Sudwikatmono, Menurut Dwi, semua itu sebetulnya hanya menyangkut soal kebiasaan para tukang saja. Para tukang, menurutnya, terbiasa pakai semen jenis *portland* atau kelas 1 yang diaduk sebentar saja sudah bisa digunakan untuk membuat struktur. Kalau semen Cap Rumah harus diaduk lebih lama. "Kalau para tukang mengeluh itu biasa. Sama seperti supir yang biasa membawa mobil Mercy, kemudian majikannya mengganti dengan Toyota Kijang."

Ketua ASI Soepardjo, juga menyayangkan sikap para developer itu. Pasalnya, tahun 1995 ini ASI mengalokasikan 3,5 juta ton semen mix dan semen pozolan untuk kebutuhan pembangunan RS/RSS. Mengenai penurunan harga semen *mix*, Soepardjo menjawab diplomatis, "Kalau pasar menilai terlalu mahal ya akan ditinjau kembali. Ini harus dihitung kembali. "Apakah agar harganya terkejar, kualitasnya perlu diturunkan?"

Sebagai perbandingan, pada minggu kedua April lalu, PT Dharma Niaga misalnya, dikabarkan mengimpor 220 ribu ton semen dari Cina dan Korea yang kemudian dijual ke pasar dengan harga Rp 6.270 per zak. Masih lebih murah, dari semen mix yang dipasarkan ASI. Sudwikatmono tidak percaya jika ada semen impor yang dijual dengan harga yang jauh di bawah HPS itu. Soalnya, ujarnya, importir itu terkena beban tambahan seperti pajak, transportasi, dan asuransi. "Kalau lebih murah, kualitasnya pasti jauh dibandingkan produksi lokal."


TATAN RUSTANDI

SOEPARDJO
HARUS DIHITUNG KEMBALI

Menurut Sudwikatmono, semua jenis semen itu sudah diproduksi Indoncement, karena pihaknya membuat semen terdiri dari 6 kelas. Kelas 1 atau *portland*, untuk bangunan bertingkat. Grade 2 untuk pelabuhan. Grade 3 untuk gorong-gorong dan irigasi. Grade 4 adalah semen mix yang diberi nama Cap Rumah. Grade 5 jenis semi pozolan. Dan grade 6 adalah jenis pozolan itu. "Dengan begitu, mestinya kita tidak perlu mengimpor semen kualitas rendah," ujarnya. Pozolan adalah jenis semen yang memiliki kualitas lebih rendah dari semen mix, karena sebagian besar komponen bahannya terdiri dari kapur dan tanah liat.

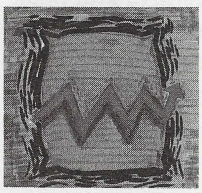
Tampaknya, semen tetap akan menghantui lancar tidaknya pembangunan RS/RSS di masa-masa yang akan datang. Semen impor yang semula diharapkan dapat menjadi alternatif ternyata juga tidak banyak membantu, karena distribusinya ternyata sangat rumit. Beberapa developer yang tak mau disebut namanya mengungkapkan, bahkan seperti ada Mafia di sekitar distribusi semen impor. "Saya sudah mendapat jatah dan melakukan transaksi. Setelah diambil dari gudang di Tanjung Priok, truk pengangkut semen itu raib di jalan," ujar seorang developer.

Untuk mengurangi ketergantungan rumah sederhana terhadap bahan bangunan semen inilah, Puslitbang Permukiman dan Perum Perumnas terus mengembangkan konsep rumah murah yang menggunakan bahan semen sesedikit mungkin. Selain karena harga semen makin mahal, hal ini juga ditempuh untuk mengantisipasi gejolak suplai semen yang sering terjadi ■ ***HP***

KOMPONEN SEMEN

TAK KENAL, MAKA TAK SAYANG

Ketergantungan pada semen portland I sangat tinggi. Banyak konsumen tidak mengerti jenis-jenis semen.



Seorang developer kelas menengah mengeluh. Kualitas semen cap Rumah yang dikonsumsinya amat jelek. Untuk pengerjaan plester saja, diperlukan beberapa kali agar hasilnya sempurna. "Itu pun keringnya lama," kata developer yang banyak membangun RS dan RSS ini pada *Properti Indonesia*. Bukan itu saja, hasil plesteran sering kali terlepas dari pasangan bata atau batako.

Lain halnya kalau menggunakan semen tipe I (PC I) yang sekarang banyak diproduksi, walaupun dijual dengan harga lebih mahal kejadian-kejadian seperti di atas tidak pernah terjadi. Kenyataan yang sama juga sering dialami oleh beberapa kontraktor kecil yang mengerjakan proyek renovasi gedung perkantoran serta pabrik bahan bangunan. Kepercayaan konsumen pada semen murah sangat rendah. "Kami lebih banyak pakai semen *portland* tipe I," tutur Asep, pengelola sebuah pabrik pembuatan buis beton di Purwakarta, Jawa Barat.

Tapi, menurut Drs Zulkarnaen Aksa BSc, salah seorang peneliti senior di Pusat Litbang Permukiman dan Bahan Bangunan Departemen PU, kejadian negatif yang menimpa konsumen semen di atas seharusnya tidak perlu terjadi. "Untuk adukan plesteran dan pasangan bata," mutu semen tersebut cukup bagus," jelas Zulkarnaen.

Sebab, berdasarkan hasil penelitian, semen murah cap Rumah yang diproduksi oleh PT Indocement Tunggal Prakarsa malah memiliki sifat-sifat bertolak belakang dengan kenyataan yang dihadapi para developer dan kontraktor. "Jenis ini memang agak lama mengering," jelas Zulkarnaen. Tapi, ada keuntungan lain, "Penyusutannya lebih kecil, sehingga mengurangi timbulnya retak-retak pada plesteran," lanjut Zulkarnaen. Terbukti dari hasil uji yang dilakukan terhadap dua jenis semen ini *(tabel)*.

Terlepas dari soal faktor-faktor lain, terlihat adanya ketidaktahuan konsumen dalam memakai jenis semen. Ketergantungan konsumen pada semen *portland* tipe I sangat tinggi. Tidak heran permintaan pada jenis ini begitu tinggi. Hampir setiap bagian pengerjaan komponen semen, memakai jenis ini. "Mereka seperti menembak lalat dengan meriam," kelakar Zulkarnaen Aksa. Sebenarnya, tidak setiap pengerjaan semen harus menggunakan semen *portland* tipe I.

Padahal, tujuan utama diproduksinya semen cap Rumah adalah untuk mengganti sebagian pemakaian semen *portland* tipe I. "Tentunya dengan harga yang lebih murah," kata Andri, juga salah seorang peneliti bahan bangunan di instansi yang sama. Semen jenis ini sangat cocok untuk pengerjaan konstruksi ringan non-struktural.

Pengerjaan kolom dan balok praktis pun masih layak menggunakan semen jenis ini. Begitu juga adukan pasangan batu, plesteran dinding, gorong-gorong. "Apalagi untuk pembuatan elemen bahan bangunan seperti genteng, conblok.

PT (Persero) Semen Padang juga telah memproduksi semen murah lain dengan merek Super Masonry Cement (SMC). Semen murah ini disebut Semen Portland Campur (Mixed PC). Komponennya terbuat dari pengikat hidrolis yang dibuat dengan menggiling bersama-sama terak semen *portland* dengan bahan *innert* seperti pasir, kalsium silikat.

Semen murah lain yang siap untuk diproduksi adalah semen pozolan kapur (SPK). Jenis ini meski dapat dijual dengan harga murah, namun mutunya masih dapat dipertanggungjawabkan. Terutama pada pekerjaan pasangan dan plesteran dinding. "Tapi jangan untuk struktural," kata Nadiroh, peneliti lain. Sayang belum ada pabrik semen yang berminat memproduksi jenis ini. Padahal untuk keperluan komponen bahan bangunan seperti genteng, conblock, dan batako, kebutuhan semen murah jenis ini sangat besar.

Zulkarnaen menduga, bila kenyataan di lapangan benar seperti yang diceritakan di atas, "Mungkin faktor distribusi yang menyebabkan mutunya turun," katanya. Toh, mustahil developer atau kontraktor tidak mengerti soal semen. Sebaiknya semen murah yang akan dipergunakan dites dulu. Agaknya hasil penelitian Zulkarnaen dan rekan-rekannya memang perlu dimasyarakatkan lagi ■

IU

PERBANDINGAN HASIL UJI SEMEN MURAH DENGAN SEMEN PORTLAND TIPE I

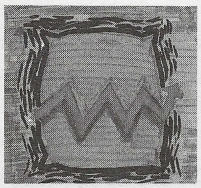
No	Pengujian		Hasil	
			Mixed Cement	PC I
1	**Kehalusan**			
	- sisa di atas ayakan 0,09 mm	%	0,6	0,6
	- sisa di atas ayakan 0,045 mm	%	11,67	7,0
2	**Waktu pengikatan**			
	- awal	menit	140	135
	- akhir	jam	4	5,25
3	**Kekekalan bentuk**			
	- percobaan kueh, direbus		baik	baik
	- perconaan kueh, direndam		baik	baik
4	**Kuat tekan dengan pasir Accusand ASTM C - 109**			
	- umur 3 hari	Mpa	12,70	19,40
	- umur 7 hari	Mpa	22,15	29,15
	- umur 28 hari	Mpa	31,87	36,35
5	**Berat jenis**	kg/l	2,876	3,106

Sumber : Puslitbang Kim dan Bahan Bangunan Departemen PU

RUMAH MENENGAH

HARI TAK SELALU CERAH

Kenaikan HPS 30 persen dinilai hanya melegalisir harga di pasaran. Tapi mengapa sejumlah developer menaikkan harga jual rumah menengahnya?



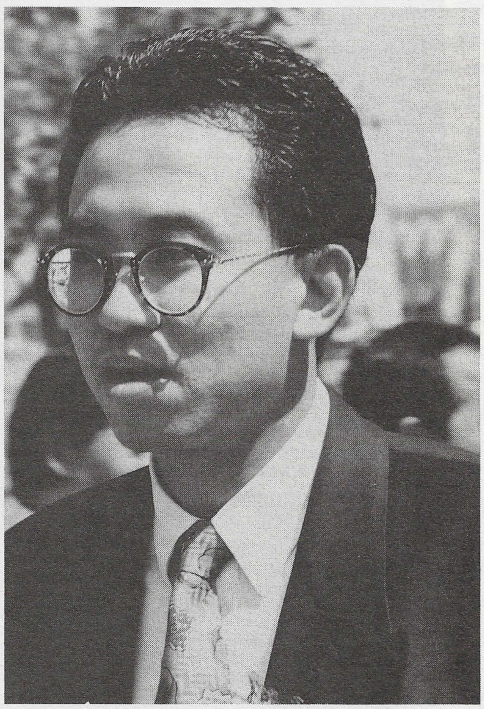
Semen adalah *price leader* untuk bahan bangunan. Naik harga semen, ikut naik pula harga bahan bangunan lainnya, termasuk bahan bangunan yang tidak memiliki unsur semen sekalipun. Menyusul kenaikan HPS semen sebesar 30%, sejumlah developer sudah melakukan ancang-ancang untuk menaikkan harga jual produk rumah menengahnya. Sebagian lagi bertahan, dengan alasan, sudah memperhitungkan kemungkinan ini sejak jauh-jauh hari.

Seperti dikemukakan Roy E. Tirtadji, wakil presdir PT Lippoland Development, "HPS naik atau tidak, realita di pasar kan memang sudah di atas Rp 8.000." Maka, dalam menyusun anggaran, pihaknya sudah menghtiung harga semen dengan tingkat sebesar itu. Bahkan Herman Latief, Presdir PT Lippocity Development terang-terangan menyebutkan bahwa HPS yang baru diumumkan ini sifatnya hanya melegalisir harga yang sudah berjalan dipasaran.

Bagaimana pengaruhnya terhadap harga rumah? Mengingat bahan bangunan berangsur-angsur mulai naik, maka developer pun sudah mulai merancang menaikkan harga untuk produk terbarunya. Seperti diungkapkan Ciputra, bos dari Grup Ciputra beberapa waktu lalu. "Untuk rumah yang baru dibangun, kami akan menaikkan harga sekitar 2,5 persen, sedang untuk produk lama harganya tetap," katanya. Menurut Ciputra kenaikan ini disebabkan desakan kontraktor untuk menambah biaya produksi sebesar 10 persen. "Jadi, kenaikan harga rumah itu jauh lebih kecil dari tambahan biaya yang diminta kontraktor," ujarnya.

Demikian pula dengan PT Modernland Realty. Menurut wakil direktur pemasarannya, Agus Wijayanto, untuk produk selanjutnya anak perusahaan Grup Modern ini merencanakan akan menaikkan harga sebesar 2,5% hingga 5%.

Hitung-hitungan pihak Modern Land, agaknya mirip dengan yang dibuat Harun Hajadi, direktur PT Ciputra Development. Bahan bangunan semen di dalam struktur biaya pembangunan rumah menengah atas diperkirakan 6 persen. Jadi dengan kenaikan HPS 30 persen, berarti akan menambah *cost* sebesar 1,8 persen. Ditambah kenaikan harga bahan bangunan lainnya, jadilah kenaikan sebesar 2,5% sampai 5% itu.



TATAN RUSTANDI

HARUN HAJADI
6% BIAYA PEMBANGUNAN

Sementara itu Grup Gapura Prima lebih memilih untuk menunda kenaikan harga rumahnya hingga 2-3 bulan mendatang. Pernyataan itu disampaikan oleh wakil direkturnya, Hendra Darma. Keputusan tersebut diambil mengingat pasar rumah menengah saat ini lagi mengalami kelesuan. Sehingga belum ada alasan bagi developer untuk menaikkan harga. Lagi pula para kontraktor masih mengerjakan proyek dengan harga lama. Kalaupun nanti naik, katanya, akan diterapkan untuk produk terbaru. Kenaikan itu, ia jamin, akan diusahakan tidak melebihi dua *digit*.

Mengapa keputusan developer tidak sama, ada yang menaikkan dan ada yang tidak? Kenaikan harga rumah itu, menurut Herman Latief, sedikitnya dipengaruhi oleh dua hal. Pertama, tanah. Kedua, bangunan. Kalau hanya beberapa bahan bangunan saja yang naik, belum bisa dijadikan alasan developer untuk menaikan harga rumah. Kecuali jika harga tanah juga naik. Sedang penyebab utama kenaikan harga tanah adalah kelengkapan fasilitas. "Makin lengkap fasilitas yang disediakan, harga tanah makin mahal," ungkapnya. Dia mengambil contoh harga tanah di proyeknya sendiri. Sebelum ada City Mall harga tanah per meter persegi Rp 400 ribu. Kemudian setelah pusat perbelanjaan tersebut beroperasi harganya naik menjadi Rp 450 ribu.

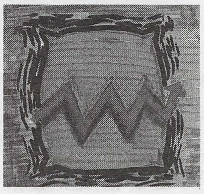
Sebagian developer, rupanya lebih memilih menekan *margin* keuntungan mereka daripada menaikkan harga jual rumahnya. Dalam keadaan begini, mengutip omongan Budiarsa, Dirut PT Bumi Serpong Damai, developer harus pandai menentukan kebijakan dan jeli melihat pasar. Namanya orang dagang, katanya, suatu saat memperoleh untung besar, di saat yang lain hanya mendapat sedikit keuntungan. "Tidak setiap hari cuaca itu cerah kan. Pasti kadang mendung, gerimis atau bahkan hujan," kilahnya ■

HP/PTU/JY

PERKANTORAN

TAK GOYAH OLEH HPS SEMEN

Sektor perkantoran selamat dari pengaruh kenaikan HPS. Sebagian besar developer telah mengantisipasi kenaikan ini, dan membuat kontrak pembangunan berdasarkan harga tetap.



Berbeda dengan bangunan rumah horisontal yang banyak menggunakan bahan kayu atau besi, bagi *highrise building* seperti halnya gedung perkantoran, semen merupakan komponen bahan bangunan paling utama. Karena itu bila harga semen naik, secara rasional nilai proyek atau harga bangunan pun pasti akan ikut naik. Tetapi, apa yang terjadi di lapangan? Pembangunan gedung-gedung perkantoran tidak banyak terpengaruh oleh kenaikan HPS semen.

Bagaimana bisa terjadi? Menurut Sukamdani S. Gitosardjono, Presdir PT Sahid Inti Dinamika, developer Menara Sahid setinggi 38 lantai di Jl. Sudirman, pihaknya jauh-jauh hari sudah mengantisipasi bakal terjadinya kenaikan HPS semen. "Karena itu dalam menetapkan nilai proyek semuanya ditetapkan atas dasar perhitungan harga bahan-bahan baru" tutur Sukamdani.

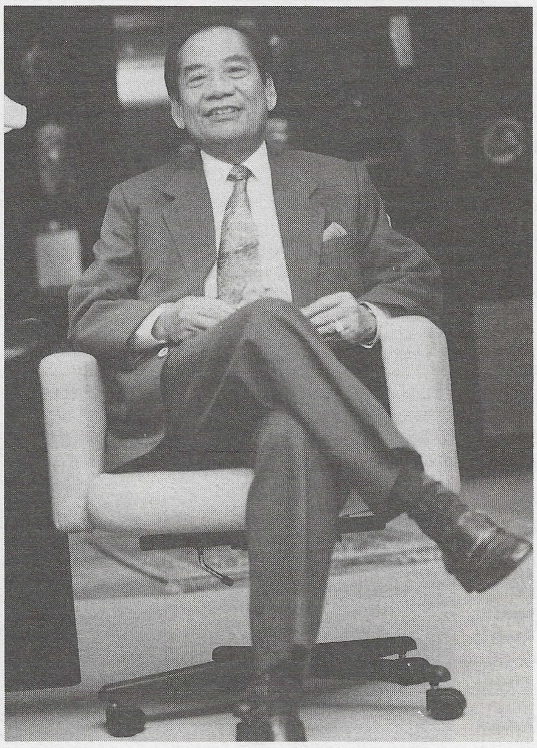
Kita boleh percaya, boleh tidak terhadap pengakuan Sukamdani itu. "Yang pasti sejak kenaikan HPS, kami belum pernah meninjau harga yang kami tetapkan sebelumnya," tambah Exacty B. Sryantoro, Direktur Pemasaran Menara Sahid kepada *Properti Indonesia*. Sejak dipasarkan tiga bulan lalu gedung yang dijual dengan sistem *strata title* ini harganya bertahan US$ 2.500 per m^2.

Bila benar apa yang dikatakan Sukamdani dia termasuk mujur. Sebab, menurut perhitungan Gapensi, nilai proyek secara kasar minimal harus mengalami eskalasi sebesar 14 persen. Artinya, investasi sebesar US$ 86 juta yang ditanamkan Sukamdani saat ini harus membengkak jadi US$ 98 juta, atau naik sebesar US$ 12 juta. Tentunya Sahid juga tak bisa menjual dengan harga sekarang. Dengan kenaikan ini mestinya harga jualnya menjadi US$ 2.850 per m^2.

Para developer rupanya cukup cerdik dan tidak mau ambil risiko terhadap kemungkinan kenaikan biaya, seperti yang ditimbulkan oleh kenaikan harga semen saat ini. Tidak satu pun developer mau membangun proyeknya sendiri. Pembangunan proyek dikerjakan oleh kontraktor berdasar pada nilai kontrak yang sebelumnya sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Karena itu bila sewaktu-waktu ada gejolak harga seperti yang terjadi kali ini, pihak developer berada pada posisi aman dan proyeknya pun dapat berjalan sesuai rencana semula. Seperti halnya gedung perkantoran Tujuh Belas Delapan di Jl. Medan Merdeka Timur. Gedung yang dibangun oleh PT Sekar Artha Sentosa (SAS), salah satu anak perusahaan Grup Humpuss ini, pembangunannya tidak mengalami hambatan apapun akibat gejolak semen. Menurut Zulkarnain Idris, Managing Director PT SAS, pihaknya telah mendapatkan komitmen harga dengan pihak kontraktor.

Komitmen harga inilah, menurutnya, yang dijadikan dasar untuk membayar kontrak-tor. Tidak perduli sekalipun dalam proses pembangunan terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan seperti yang terjadi pada kenaikan HPS kali ini. "Karena itu biar terjadi kenaikan HPS hal ini tidak akan mengganggu pembangunan gedung ini. Dan kami tetap akan menyelesaikan pada bulan Juni ini", ujar Zulkarnain mantap.

Karena itu yang menderita akibat kenaikan HPS semen ini sebetulnya pihak kontraktor. Sebab pihak kontraktorlah yang akan menanggung beban eskalasi proyek, sementara pihak developer terbebas dari semua beban. Oleh sebab itu kalangan GAPENSI melalui Ketuanya Agus Kartasasmita pernah usul untuk menolong anggotanya akibat kenaikan HPS ini, nilai proyek harus ditinjau kembali sebesar 14 persen ■ *HP*



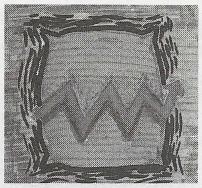
TATAN RUSTANDI

SUKAMDANI GITOSARDJONO
KENAIKAN SEMEN SUDAH DIPERHITUNGKAN

APARTEMEN

HARGA TETAP AGAR BERSAING

Para developer yang membangun berbagai proyek apartemen, mengaku tak ikut terpukul karena kenaikan HPS semen. Mengapa?



Meskipun gonjang-ganjing soal semen membuat pusing banyak orang, namun tidak begitu tampaknya dengan para developer apartemen. Mereka kelihatan tenang-tenang saja, seakan tidak terpengaruh oleh hiruk pikuk masalah semen. Padahal, developer perumahan landed house (horizontal), terutama yang membangun perumahan menengah ke bawah, cukup terpukul.

Sebagian besar para developer apartemen yang dihubungi, nyaris memberikan pernyataan yang sama: kenaikan HPS semen tidak mempengaruhi apartemen yang mereka bangun. Franz Astani umpamanya, Direktur PT Suryaraya Prawira, developer yang membangun Apartemen Casablanca di bilangan Kuningan, Jakarta Selatan, mengaku tak ada masalah dengan adanya kenaikan HPS semen. "Yang terkena dampak para kontraktornya, karena kita sudah kontrakkan semuanya kepada mereka," ujar Franz Astani.

Mungkin karena itu, Apartemen Casablanca tampak lancar-lancar saja. Menara I yang berketinggian 16 lantai sudah *topping off* dan sedang dalam pengerjaan *finishing*. Sementara Menara II sudah mencapai 20 lantai dari 24 lantai yang direncanakan. "Pokoknya, progres pembangunan kita tidak terganggu karena gejolak semen," tegas Franz lagi.

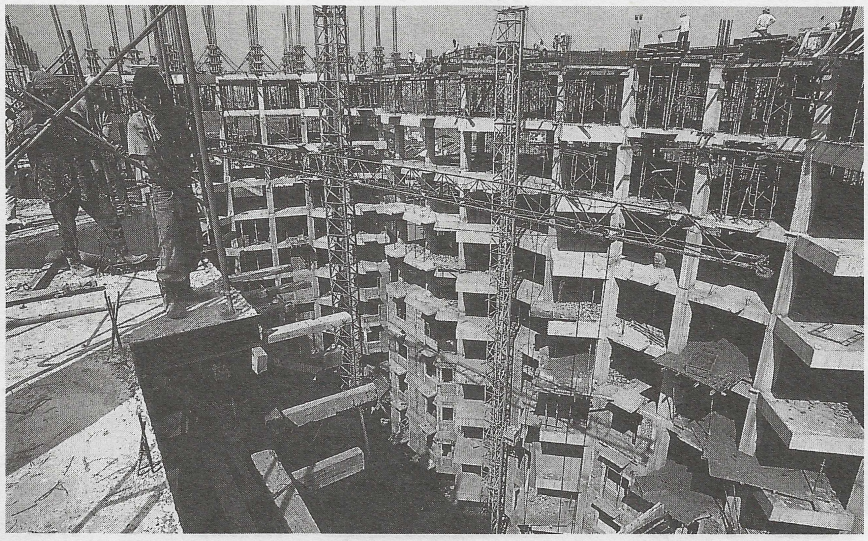
Begitu pula yang dituturkan Yan Mogi. Developer yang sedang membangun Apartemen Mitra Sunter dan Oasis Square ini juga merasa tak terpukul dengan kenaikan HPS semen. Di samping ia sudah ada ikatan kontrak dengan harga tetap kepada para kontraktor sejak awalnya, dari sisi konstruksi pun, menurut Yan, gedung-gedung tinggi tidak banyak dipengaruhi semen. Dalam hitung-hitungan Direktur Utama PT Sumbermitra Realindo ini, gedung tinggi seperti apartemen, strukturnya dipengaruhi semen dan besi hanya 35 persen.

Namun, mungkinkah para kontraktor meminta eskalasi pembiayaan proyeknya? "Memang, mereka meminta. Tapi saya sudah menjawab surat mereka bahwa saya tak mau ada eskalasi," ujar Yan. Karena, menurutnya, dalam kontrak sudah jelas perjanjiannya bahwa kalau ada kenaikan harga bahan bangunan, tidak akan ada eskalasi, kecuali jika itu disebabkan dampak kebijakan moneter karena devaluasi. Seharusnya, dengan perjanjian seperti itu, para kontraktor sudah memperhitungkan kemungkinan kenaikan semen. "Kalau kontraktor tak siap, itu salahnya sendiri," tegas Yan Mogi lagi.

Tidak terpengaruhnya pembangunan apartemen walaupun HPS naik 40 persen—belakangan dikoreksi menjadi 30 persen, juga diakui Ira Soelistiyo, Direktur PT Setdco Grahamandura, developer Apartemen Java House. Walau begitu, Setdco mengakui akan menaikkan harga. Namun, "Kenaikan itu bukan karena semen, melainkan karena kami banyak melakukan penyempurnaan desain," cerita Ira.

Dalam pandangan Kosmian Pudjiadi, Direktur Eksekutif PT Pudjiadi Prestige, yang menggelar proyek apartemen seperti Kelapa Gading Tower Condominium dan Apartemen Marbela, kenaikan HPS itu memang sudah diperhitungkannya sejak awal perencanaan proyek.

Menurut Kosmian, pihaknya juga tidak mengadakan peninjauan kembali perjanjiannya dengan para kontraktor. Seperti juga halnya dengan Yan Mogi, Kosmian juga berpendirian bahwa peninjauan kembali kontrak pembangunan apartemen hanya bisa dilakukan bila terjadi devaluasi. Sedang jika karena kenaikan bahan bangunan, tak ada eskalasi. Namun, Kosmian mengakui bahwa kenaikan HPS semen ini memang berdampak pada berkurangnya keuntungan. Walau demikian, "Saya tidak menaikkan harga agar tetap kompetitif di pasar," ujar Kosmian ■ ***PTU/JY/IU***



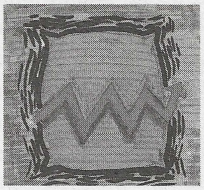
TATAN RUSTANDI

PEMBANGUNAN GEDUNG APARTEMEN
KONTRAKTOR MENANGGUNG BEBAN TAMBAHAN

KONSUMEN

YANG KECIL YANG MENDERITA

Pemerintah dinilai tidak memiliki wibawa untuk mengontrol harga semen. Ujung-ujungnya, masyarakat kelas bawah juga yang terkena batunya.



Pemerintah boleh menurunkan tingkat kenaikan HPS semen dari 43% menjadi 30%, tapi harga di pasar prakteknya tidak segera turun. "Kita lihat saja dalam dua minggu ini, kalau harga belum juga turun, pemerintah perlu mengambil tindakan tegas," ujar Ketua Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) Zoemrotin. Menurut Zoem, para pedagang semen itu tidak *fair*. Saat pemerintah menaikkan HPS, harga langsung naik sekalipun semen yang ada di pasar masih stok lama. Tapi ketika HPS dikoreksi, harganya tetap saja membumbung.

Zoemrotin dan sejumlah pengamat lainnya, seperti Kwik Kian Gie, patut kesal terhadap sikap pemerintah yang terkesan terlalu toleran terhadap ulah pedagang semen yang sering memanfaatkan situasi untuk menaikkan harga dagangannya. Menurut Kwik, hal ini menunjukkan wibawa pemerintah di hadapan produsen dan distributor semen sangat lemah.

Menanggapi hal ini, Ketua Komisi V DPR RI Mohammad Diran lebih berhati-hati memberikan pendapat. Masalahnya, ujarnya, perlu dipelajari secara menyeluruh. Guna menghindari kejadian-kejadian seperti ini di masa mendatang, demikian Diran, perlu dibuatkan peraturannya yang jelas dan mengikat. Sehingga segala sesuatunya memiliki kejelasan hukum, termasuk sanksinya.

Sekretaris YLKI Agus Pambudio berpendapat, yang paling menderita setiap terjadi gejolak semen adalah masyarakat berpenghasilan kecil. Mereka jadi makin sulit mendapatkan rumah yang sederhana sekalipun, baik dengan cara mencicil maupun membangun sendiri. Ia mencemaskan, target *market* rumah RS/RSS untuk tahun ini tidak akan tercapai akibat kenaikan semen. Tahun lalu saja, katanya, saat semen masih belum naik, target pemerintah tidak tercapai. Apalagi sekarang. Daya beli masyarakat juga tidak bertambah secara signifikan. Kendati BPS mencatat bahwa tingkat pendapatan rata-rata masyarakat Indonesia naik menjadi US$ 860, peningkatan itu sifatnya tidak merata. "Yang kaya tetap bertambah kaya, yang melarat tetap saja tambah melarat," ujarnya.

Tapi direktur perencanaan Perumnas Harun Adinegoro, masih yakin bahwa target pembangunan tersebut akan tercapai. Asal, katanya, suplai semen murah dijamin kelangsungannya.

Mereka yang juga ikut merasakan dampak kenaikan HPS semen ini adalah masyarakat umum yang ingin membangun rumah sendiri atau merenovasi rumah yang kini mereka tinggali. Berdasarkan pemantuan *Properti Indonesia* di beberapa tempat, harga semen hingga akhir bulan lalu masih di atas Rp 8.000. Di beberapa tempat, sebagian pengecer bahkan menjual dengan harga di atas Rp 9.000. Demikian juga harga bahan-bahan bangunan lainnya, naik sekitar 15% dibandingkan sebelum kenaikan HPS.

Masyarakat yang berhubungan dengan pedagang eceran inilah yang biasanya menanggung beban paling besar setiap terjadi gejolak harga semen. Sekalipun pemerintah berkali-kali melontarkan ancaman kepada pedagang yang terbukti menimbun atau menyembunyikan semen, bahkan bisa diancam subversif karena mengganggu stabilitas nasional, ulah pengecer nakal terus terjadi. Banyak diantara mereka melakukan trik-trik untuk menciptakan suasana bahwa bahan bangunan ini masil sulit didapat ■ *BN*

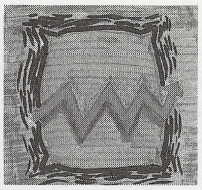
DOK. PROPERTI INDONESIA

ZOEMROTIN
PEMERINTAH PERLU TEGAS

PEMASARAN

TERDONGKRAK DAMPAK PSIKOLOGIS

Dampak psikologis kenaikan HPS semen mendongkrak penjualan rumah menengah. Tipe rumah mewah biasa saja.



Kenaikan harga semen membuat banyak konsumen yang tengah bersiap-siap membeli rumah terperangah sesaat. Harga semen naik, pasti rumah ikut naik. Suasana psikologis inilah yang mendorong sejumlah konsumen langsung menyerbu kantor pemasaran developer untuk meminta informasi, begitu pengumuman HPS semen baru diumumkan. ''Dalam sehari kami menerima 250 penelpon yang menanyakan apakah ada kenaikan harga rumah setelah harga semen naik, '' ujar seorang staf *marketing* perumahan PT Bangun Tjipta Pratama yang sedang membangun perumahan Kemang Pratama di Bekasi. Tak hanya menelepon, ternyata. Di antara mereka ada yang juga langsung melakukan pembayaran uang muka. Sejak pengumuman HPS itu, menurut staf *marketing*, ada lonjakan pemesanan rumah sampai 30-an persen.

Adanya dampak psikologis itu dibenarkan pula oleh Hendra Darma, Wakil Direktur Gapura Prima Group yang sedang memasarkan proyek perumahan Tytyan Regency, City Garden Bekasi, Bogor Grand Villa, dan Bogor Riviera Sawangan. ''Orang yang tadinya bermaksud membeli rumah dua atau tiga bulan lagi, banyak yang mempercepat karena takut harganya naik,'' katanya. Angka penjualan developer ini terdongkrak sekitar 10 persen dibanding bulan-bulan sebelumnya.

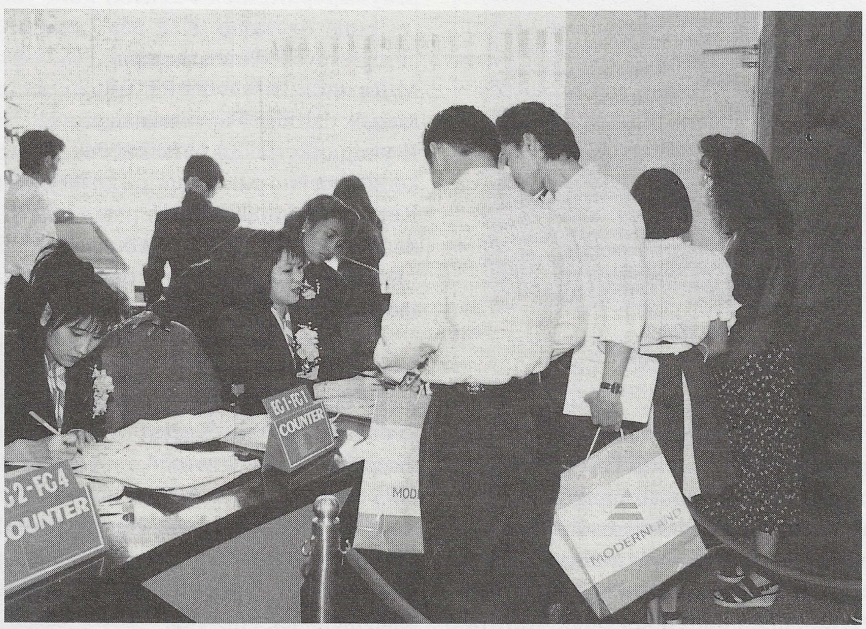
Berkah kenaikan HPS semen pun dirasakan developer PT Panca Wiratama Sakti yang tengah mengembangkan Kota Baru Tiga Raksa. Menurut Roy Hadi Husada, General Manager PT Panca Wiratama Sakti, pihaknya mengalami kenaikan transaksi dibanding sebelum HPS baru, dari rata-rata RP 3 miliar menjadi Rp 3,5 miliar.

Peningkatan pemasaran yang dialami developer umumnya hanya terjadi pada rumah-rumah sederhana dan menengah. Di Kemang Pratama, misalnya, yang diserbu pembeli adalah tipe 36 yang harganya 65,5 juta. Demikian juga di Tiga Raksa yang banyak membangun rumah sederhana, konsumen memesan rumah yang harganya Rp 10 sampai Rp 60-an juta.

Pemasaran rumah tipe atas tampaknya tidak mengalami peningkatan menyolok. Seperti diungkap Veve Kartika, staf pemasaran PT Gubah Nusa Semesta yang sedang memasarkan perumahan Taman Pulo Gebang di Bekasi. ''Dibanding sebelum HPS naik memang ada peningkatan,'' katanya tanpa menyebut angka. Harga terendah rumah yang dipasarkan developer ini Rp 118 juta untuk tipe 67/120 dan tertinggi Rp 333 juta untuk tipe 160/375.

Demikian juga pemasaran rumah menengah yang berharga Rp 300 juta sampai Rp 1 milyar di Kemang Pratama, tidak mengalami lonjakan yang berarti. Sama halnya dengan Kedaton Private Golf Estate yang memasarkan dan perumahan yang mematok harga terendahnya Rp 250 juta untuk rumah dengan luas bangunan 150 m^2 dan tanah 211 m^2. ''Belum ada peningkatan lonjakan permintaan,'' sahut Anita staf pemasaran developer itu.

Dapat dipahami kalau pemasaran rumah kelas atas ini terkesan biasa-biasa saja. Daya beli konsumen rumah tipe ini terbilang kuat. Sehingga faktor kenaikan HPS semen yang dikhawatirkan banyak konsumen rumah kelas bawah dan menengah, hampir tak membuat mereka cemas. Kapan dan di mana pun, kalau mereka mau beli rumah, tinggal rogoh kantung. Kan, begitu? ■ ***PTU,HS***

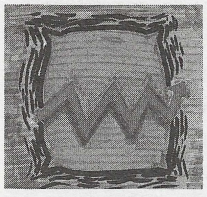


SUASANA PEMASARAN RUMAH
CEMAS HARGA RUMAH MENENGAH AKAN NAIK

KONTRAKTOR

BISNIS EMPUK BERISIKO TINGGI

Setelah HPS dinaikkan, harga bahan bangunan lain pun ikut melonjak. Puluhan kontraktor terancam terjungkal. Bagaimana dengan eskalasi?



Bila Anda bercita-cita menerjuni bisnis jasa konstruksi, berpikirlah sekali lagi. Sebab, "Ternyata bisnis ini berisiko tinggi," kata Hartopo, Presiden Direktur PP-Taisei, sebuah kontraktor patungan PT Pembangunan Perumahan dengan perusahaan asal Jepang.

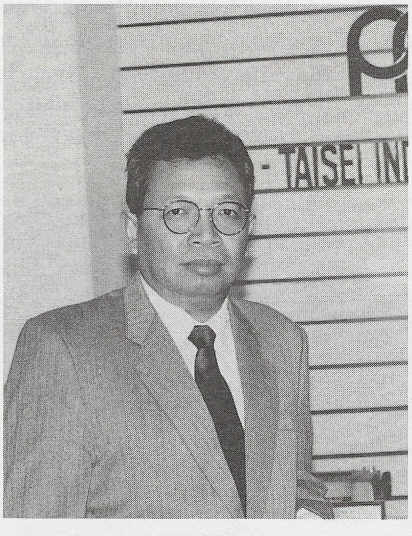
Tentu saja ini bukan ungkapan 'asal bunyi'. Pengalaman jebolan teknik Sipil Universitas Diponegoro ini dalam dunia kontraktor dapat dijadikan taruhan. Kenaikkan HPS semen yang diikuti melonjaknya harga bahan bangunan lain, membuat puluhan kontraktor *megap-megap*.

Nasib bisnis jasa konstruksi sangat bargantung pada kontrak yang telah disepakati dengan *owner*. Begitu kontrak ditandatangani—apapun yang terjadi—kontraktor harus menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan skedul yang dijanjikan.

Bila tidak pintar-pintar membuat estimasi harga, jangan harap akan meraih untung. "Kita sudah kena harga, tidak mungkinkan lagi diturunkan," jelas Hartopo. Itu sebabnya, pengusaha konstruksi harus mampu melakukan berbagai prediksi harga, termasuk harga semen.

Namun, ketika pemerintah mengumumkan HPS semen naik sampai 40,7 persen, detak jantung para kontraktor seakan berhenti. Meski belakangan pemerintah kembali menurunkan HPS, dampaknya terhadap kenaikan harga bahan bangunan sudah terlanjur besar. Kenaikan sebesar ini di luar prediksi mereka. "Dulu kita prediksikan harga semen akan naik 6-7 persen, ternyata sampai di atas 20 persen," ujar Rudi Chandra, Project Coordinator PT Dimensi Enginireeng Contraktor yang sedang membangun Apartemen Citraland Regency.

Menurut alumnus teknik Sipil Universitas Parahyangan Bandung ini, beberapa proyek struktur yang mereka kerjakan diperkirakan meleset dari skedul *(Baca: Progres)*. Beruntung kontraktor ini telah mengikat kontrak dengan Jayamix, perusahaan satu grup, yang memasok beton jadi. "Tapi kenaikan bahan bangunan lain tak dapat kami hindari, naiknya pun sudah tidak wajar lagi," keluh Rudi. Puluhan rekanan pemasok bahan bangunan yang telah terikat kontrak dengan PT Dimensi pun seperti sengaja menahan barang. "Beberapa hari tukang-tukang saya tidak bekerja, bahan bangunan tidak dikirim-kirim, alasannya mereka sedang menghitung harga baru, padahal kami kan dikejar skedul," tambah Rudi dengan mimik muka kecewa.



HARTOPO
PROYEK BESAR, LABA TIPIS

Dengan nada gusar Rudi menilai, kenaikan HPS semen kali ini sangat keterlaluan. "Kami pasti rugi besar," tegas karyawan PT Dimensi yang kini juga sedang membangun Apartemen Pondok Indah Golf View serta Apartemen Seaview ini.

Keadaan yang sama pun dirasakan oleh PT Waskita Karya (WK), sebuah kontraktor milik BUMN. Meski sebagian besar pekerjaan beton telah mereka serahkan pada Trumix, tapi dampak kenaikan harga bahan bangunan lain tak dapat mereka hindari. Jangan heran bila puluhan proyek-proyek konstruksi yang sedang mereka garap terancam keterlambatan. Salah satunya adalah proyek Apartemen Pavilion Park yang terletak di jalan KH Mas Mansur. "Progresnya terlambat hampir 17%," cerita M Rustadi, karyawan PT WK di bagian logistik dan alat. Penyelesaian proyek BNI II yang dikerjakan bersama dengan dua kontraktor lain pun diperkirakan terlambat. Kenyataan ini akan lebih parah lagi bila kontrak dengan perusahaan beton berakhir. "Kontrak yang baru pasti sangat memberatkan," tukas Rustadi lagi.

Persoalan yang kini dihadapi kontraktor memang cukup rumit. Mereka harus patuh pada bunyi pasal-pasal SPK (Surat Perintah Kerja) yang sudah disepakati bersama pemilik proyek. Ketika HPS semen dinaikkan, nilai kontrak yang mereka kantongi tidak dapat diubah. Padahal, bila kontraktor terlambat mengerjakan proyek tersebut, hantu denda telah menunggu mereka.

Dapat dimaklumi ketika semen bergejolak, bisnis jasa inilah yang selalu